



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО СЕОСКОГ НАСЕЉА БОЖУРЊА У
ОПШТИНИ ТОПОЛА**

- СВЕСКА I и II: Текстуални и Графички део -

2008. година

Предузеће за планирање, пројектовање, геодетске услуге и консалтинг «АРПЛАН» д.о.о.
34 300 Аранђеловац, ул. Краља Петра I бр.80
☎ 034/703-056, 703-057, Тел/факс: 034/703-055, Е-mail: arplan@eunet.yu
Жиро рачун: 355-1054934-48

ПРЕДМЕТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО СЕОСКОГ НАСЕЉА БОЖУРЊА У ОПШТИНИ ТОПОЛА

НАРУЧИЛАЦ: «Јавно предузеће – Дирекција за изградњу Општине Топола», ЈП Топола

ОБРАЂИВАЧ: ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ И КОНСАЛТИНГ «А Р П Л А Н», д.о.о. АРАНЂЕЛОВАЦ 34 300 Аранђеловац, ул. Краља Петра I бр. 80

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:
МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.
МИРЈАНА МАНИЋ, дипл.инж.арх.
АНА ВИРИЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.
ЈЕЛЕНА СТРИЗОВИЋ, дипл.инж.геод.
ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.
АЛЕКСАНДАР СЕНИЋ, дипл.инж.грађ.
МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.елек.
ДРАГОЉУБ ШЕЋЕВИЋ, дипл.инж.грађ.
ЗОРАН ХЕРЦЕГ, дипл.инж.ПТТ саобр.

ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.тех.

ДИРЕКТОР,

МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	6
1. Извод из судског регистра	
2. Фотокопија лиценце одговорног урбанисте	
СВЕСКА I: ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	7
I - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	8
1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ	8
1.1. Правни и плански основ за израду и доношење урбанистичког плана.....	8
1.2. Граница урбанистичког плана.....	9
2. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	9
2.1. Јавно грађевинско земљиште.....	9
2.2. Остало грађевинско земљиште.....	9
3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ	10
3.1. Саобраћај.....	10
3.2. Хидротехника.....	11
3.3. Електроенергетика.....	11
3.4. Телекомуникације.....	11
4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	12
5. БИЛАНСИ ПОВРШИНА	12
6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	12
6.1. Заштита природних добара.....	12
6.2. Заштита непокретних културних добара.....	12

САДРЖАЈ

7.	УТИЦАЈ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА.....	13
7.1.	Заштита животне средине.....	13
7.2.	Заштита од елементарних непогода.....	14
7.3.	Заштита од ратних разарања.....	15
II - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....		15
1.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	15
2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.....	16
3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ.....	19
4.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА МРЕЖЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	19
III – СПРОВОЂЕЊЕ.....		21
1.	СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА.....	21
2.	САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА.....	21
3.	ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	22

САДРЖАЈ

СВЕСКА II: ГРАФИЧКИ ДЕО 23

1. Извод из Просторног плана Општине Топола.....P = 1:25 000
2. Геодетска подлога са границом плана детаљне регулације.....P = 1:1 000
3. План саобраћаја и комуналне инфраструктуре.....P=1:1 000
4. План парцелације.....P=1:1 000
5. План намене површина са правилима грађења и уређења.....P=1:1 000

СВЕСКА III: ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
- СВЕСКА I -**

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 47/2003 и 34/2006), члана 29, став 1, тачка 5. и 108. Статута општине Топола («Службени гласник СО Топола», број 11/2008), члана 98. Пословника Скупштине општине Топола («Службени гласник СО Топола», број 12/2008),

Скупштина општине Топола на седници одржаној дана 07.11.2008. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО СЕОСКОГ НАСЕЉА БОЖУРЊА У ОПШТИНИ ТОПОЛА

План детаљне регулације за део сеоског насеља Божурња у Општини Топола (у даљем тексту: План детаљне регулације) садржи:

- Правила уређења,
- Правила грађења,
- Графички део
- Документациони део.

Правила уређења и правила грађења (свеска I) и графички део (свеска II) су делови Плана детаљне регулације који се објављују, док документациони део (свеска III) се не објављује, али се ставља на јавни увид.

I – П Р А В И Л А У Р Е Ћ Е Њ А

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи - «Службени гласник РС», број 47/2003 и 34/2006;
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима о начину стављања плана на јавни увид - «Службени гласник РС», број 12/2004;
- Одлука о одређивању делова Просторног плана Општине Топола који нису у супротности са одредбама Закона о планирању и изградњи - «Службени гласник СО Топола», број 10/2003;
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације за део сеоског насеља Божурња у Општини Топола, од 12.12.2007. године.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- Просторни план Општине Топола – усвојен 1988. године, преиспитан 2003.

1.2. ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Граница обухвата Плана детаљне регулације за део сеоског насеља Божурња у Општини Топола захвата следеће катастарске парцеле 3380 део, 2511, 2512 све из К.О. Божурња.

Укупна површина захвата у границама урбанистичког плана износи **0,76 42 ha**.

Бројеви катастарских парцела су одређени на основу **фотокопије катастарског плана**, оверене од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Топола.

2. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Постојећи режим коришћења земљишта:

Јавно грађевинско земљиште:

– саобраћајница 0,23 58ha

Пољопривредно земљиште:

– неизграђено земљиште..... 0,52 84ha

УКУПНО:..... **0,76 42 ha**

Планирани режим коришћења грађевинског земљишта:

- Јавно грађевинско земљиште..... 0,23 58ha

- Остало грађевинско земљиште..... 0,52 84ha

УКУПНО: **0,76 42 ha**

На графичком прилогу бр. 5 – «План намене површина са правилима грађења и уређења» дефинисане су грађевинске парцеле намењене јавном и осталом грађевинском земљишту.

Јавно грађевинско земљиште у обухвату Плана детаљне регулације чини катастарска парцела 3380 (део) К.О. Божурња.

2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Остало грађевинско земљиште у границама Плана детаљне регулације је простор намењен **становању са пратећим делатностима**.

Укупна површина осталог грађевинског земљишта у границама Плана детаљне регулације износи **0,52 84 ha**.

Остало грађевинско земљиште у обухвату Плана детаљне регулације чине катастарске парцеле 2511 и 2512 све из К.О. Божурња.

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

3.1. САОБРАЋАЈ

На графичком прилогу бр. 3 – «План саобраћаја и комуналне инфраструктуре» приказане су координате темених и осовинских тачака са елементима кривина, попречни профили, као и висинске коте за планирани друмски саобраћај.

Јавна саобраћајница у захвату Плана детаљне регулације је некатегорисани пут Л3, преко кога је локација повезана са магистралним путем М 23 и регионалним путем Р 126, односно са општинским центром Тополе.

Планом се предвиђа задржавање постојеће саобраћајнице и њеног регулационог појаса, тако да нема проширења регулације, већ ће се само извршити њена реконструкција.

Укупна дужина јавне саобраћајнице износи ~ **213.00 m'**.

У границама Плана детаљне регулације режим саобраћаја регулише се вертикалном и хоризонталном сигнализацијом, а сви профили улица задовољавају услове за двосмерни режим саобраћаја.

■ **Услови за кретање хендикепираних особа**

На подручју у границама Плана детаљне регулације код изградње јавних саобраћајница и пешачких површина, као и код прилаза објектима за јавно коришћење, морају се применити следеће одредбе правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица («Службени гласник РС», бр.18/97), и то:

- тротоари и пешачки прелази могу имати нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12);
- највише попречни нагиб тротоара на правац кретања износи 2%;
- за савлађивање висинске разлике између тротоара и коловоза максимални нагиб закошеног дела може износити 20% (1:5);
- прилаз до објекта предвидети на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

■ **Стациоанарни саобраћај**

Паркирање или гаражирање моторних возила врши се у оквиру грађевинских парцела које припадају осталом грађевинском земљишту, односно намењених

становању са пратећим делатностима. Нормативи за паркирање и гаражирање дати су у поглављу II – Правила грађења.

3.2. ХИДРОТЕХНИКА

3.2.1. Водовод

Месна водоводна мрежа није изграђена у границама Плана детаљне регулације, као ни у ширем окружењу (Услови за израду Програма и Плана детаљне регулације, бр. 2170 од 04.12.2007. године, издати од стране ЈКСП «ТОПОЛА» Топола), па сходно томе снабдевање водом објеката се врши из бунара који су лоцирани у оквиру грађевинских парцела. Водоводне инсталације радити у складу са санитарно-техничким прописима и стандардима, а уз сагласност надлежног комуналног предузећа.

3.2.2. Канализација

На простору у обухвату Плана детаљне регулације, као ни у ширем окружењу, нема изграђених канализационих инсталација, (Услови за израду Програма и Плана детаљне регулације, бр. 2170 од 04.12.2007. године, издати од стране ЈКСП «ТОПОЛА» Топола).

Одвођење отпадних вода из објеката се врши до водонепропусних септичких јама које су лоциране у оквиру грађевинских парцела. Капацитет септичких јама ће се дефинисати техничком документацијом у складу са бројем корисника.

Површинску воду одвести до канала у оквиру путног појаса саобраћајнице.

Све канализационе инсталације радити у складу са санитарно-техничким прописима и стандардима, а уз сагласност надлежног комуналног предузећа.

3.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Простор за израду Плана детаљне регулације нема електроенергетских објеката који би могли бити ограничавајући фактор за предвиђену изградњу објеката у захвату урбанистичког плана (Електроенергетски услови за израду Програма и Плана детаљне регулације, бр.3257/1 од 07.12.2007. године, издати од стране Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије «ЕЛЕКТРОСРБИЈА» д.о.о. Краљево, Електродистрибуција Аранђеловац, Погон Топола).

За потребе нових потрошача, односно за градњу нових објеката, потребно је добити електроенергетску сагласност ЕД Аранђеловац Погон Топола.

3.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

На подручју обухваћеном Планом детаљне регулације не постоје подземни ТТ каблови, али постоји ваздушна ТТ мрежа.

Ако се планираном изградњом, као и инфраструктуром, угрожавају постојећи ТТ капацитети, потребни су технички услови за измештање угрожених ТТ објеката од стране Извршне Јединице Крагујевац. Измештање ће се вршити о трошку инвеститора.

Инвеститори су у обавези да се накнадно посебним захтевом јаве за услове за изградњу и прикључење.

4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Зеленило унутар грађевинских парцела намењених градњи стамбених објеката није исказано у овом поглављу и табели бр. 1 – Намена површина, већ се оно формира на основу задатих параметара у поглављу II – Правила грађења.

5. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

Планирана намена површина у подручју Плана детаљне регулације приказана је табеларно.

Табела бр. 1 – Планирана намена површина

НАМЕНА		Површина			
		Постојеће стање		Планирано стање	
		ha	%	ha	%
1.	Јавно грађевинско земљиште	0,23 58	30,86	0,23 58	30,86
	1. саобраћајница	0,23 58	30,86	0,23 58	30,86
2.	Остало грађевинско земљиште	/	/	0,52 84	69,14
	1. становање са пратећим делатностима	/	/	/	/
3.	Пољопривредно земљиште	0,52 84	69,14	/	/
УКУПНО:		0,76 42	100,00	0,76 42	100,00

6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

6.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У границама Плана детаљне регулације нема заштићених природних добара, као ни добара са посебним природним вредностима предложеним за заштиту.

Уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералшко – петрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица, а у складу са важећим законским прописима.

6.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а у складу са важећим законским прописима.

7. УТИЦАЈ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

7.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину («Службени гласник РС», бр. 135/2004) и Мишљења, бр. 501-83/2007-02 од 10.12.2007. године, издатог од стране Одељења за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке и имовинско-правне послове - Општинске управе општине Топола **не израђује се стратешка процена утицаја за План детаљне регулације за део сеоског насеља Божурња у Општини Топола**. На основу увида на терену евидентно је да се ради о коришћењу мање површине на локалном нивоу што неће значајније утицати на животну средину. Наведено мишљење је саставни део Плана детаљне регулације и налази се у Свесци III – Документациони део.

Основне мере заштите животне средине спроводе се кроз мере заштите, и то:

- Ваздуха;
- Површинских и подземних вода;
- Земљишта;
- Буке и вибрација;
- Јонизујећег зрачења.

Код изградње нових објеката уколико се у њима обавља делатност која је потенцијални загађивач, у складу са важећим законским прописима, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину.

У случају акцидентних ситуација, поштовати законске прописе који регулишу ову материју.

7.1.1. Заштита ваздуха

Праћење аерозагађења, односно квалитета ваздуха врши се мерењем емисије и имисије полутаната – загађујућих материја. Мерење емисије загађујућих материја обезбеђују загађивачи ваздуха. За контролу праћења квалитета ваздуха преко локлне мреже урбаних станица за праћење емисије загађујућих материја, нарочито чађи, СО, СО₂, таложних материја, суспендованих честица и приземног озона, надлежна је општина Топола.

7.1.2. Заштита површинских и подземних вода

Мере заштите површинских и подземних вода од загађења спроводе се изградњом комуналне инфраструктуре за одвођење отпадних, фекалних и атмосферских вода или минимално изградњом водонепропусних септичких јама.

7.1.3. Заштита земљишта

Неопхоно је организовати сакупљања и удаљавање чврстог отпадног материјала, јер он може загадити и заразити како земљиште, тако и ваздух и воду. Организовано одвожење комуналног отпада на простору у границама Плана детаљне регулације врши надлежно комунално предузеће.

7.1.4. Заштита од буке и вибрација

Прописима о заштити становништва од буке обухваћен је систем мера за заштиту од буке код планирања изградње објеката, односно употребе машина и опреме као извора буке (Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини - «Службени гласник РС», бр.54/92), па је сходно томе потребно код израде техничке документације за објекте применити важеће позитивне прописе из ове области.

7.1.5. Заштита од јонизујећег зрачења

Од могућих јонизујућих зрачења, заштиту спроводити сталним праћењем кретања и израдом катастра радиоактивности (радиоактивни громобрани, јонизујући јављачи пожара, рентген апарати), као и опремањем за смањење ове врсте загађења.

7.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

7.2.1. Заштита од земљотреса

Подручје Плана детаљне регулације се налази у сеизмичкој зони од 9° МКС. Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- Обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при изградњи нових објеката;
- Обезбедити довољно слободних површина које прожимају изграђене структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундаирању објекта;
- Поштовати планирану регулацију саобраћајница и међусобну удаљеност објеката.

7.2.2. Заштита од поплава

У границама подручја Плана детаљне регулације нема водотокова, док у ширем окружењу је река Јасеница са својим притокама. Регулацијом ових корита, као и њиховим редовним одржавањем штити се од поплава насеље Божурња.

7.2.3. Заштита од пожара

Основну меру заштите против пожара представља добро организована и опремљена служба противпожарне заштите, док системи водоводне и хидрантске мреже представљају комплементарну функцију за ефикасну противпожарну заштиту, а зелене површине у оквиру грађевинских парцела имају улогу задржавања појавних пожара.

Заштита од пожара реализује се придржавањем следећих мера:

- Поштовати прописане мере за планирање и пројектовање заштитних инсталација и уређаја за обезбеђење од пожара;
- При пројектовању и изградњи објекта применити прописе противпожарне заштите;
- Лако запаљиве и експлозивне материје складиштити на начин прописан важећим законским прописима, уз одговарајућу сагласност и спроведене мере заштите од пожара.

7.3. ЗАШТИТА ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

При пројектовању и извођењу објекта посебну пажњу обратити обавези изградње двонаменских склоништа, у складу са бруто грађевинском површином и наменом објекта, постојећом просторно-планском регулативом, важећим законским прописима, стандардима и техничким нормативима за склоништа, као и Одлуком општинског штаба цивилне заштите о утврђивању степена угрожености на територији општине Топола.

II - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

1.1. Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајници, границама грађевинске парцеле, према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко – геодетским подацима.

1.2. Грађевинска парцела, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена управно на осовину јавне саобраћајнице. Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогућава изградњу објекта у складу са решењем из Плана детаљне регулације, правилима грађења и техничким прописима.

1.3. По правилу грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија. Промена граница катастарских парцела се може вршити на захтев власника-корисника катастарских парцела израдом урбанистичког пројекта у складу са важећим законским прописима.

1.4. Овим Планом детаљне регулације извршена је препарцелација к.п. бр. 2511 и 2512 све из К.О. Божурња, графички прилог бр. 4 - «План парцелације»,

тако да је добијена једна грађевинска парцела. Могућа је и деоба-парцелација ове грађевинске парцеле, на начин прописан законом.

1.5. Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу, односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те грађевинске парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна грађевинска парцела. Ширина приступног пута најмање износи 2,5m, док је оптимална ширина 3,0m.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

2.1. Објекти на грађевинској парцели постављају се:

- Као слободностојећи (СО) – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- У прекинутом низу (ОПН) – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- У непрекинутом низу (ОНН) – објекат додирује обе бочне линије грађевинске линије.

Објекти у прекинутом низу могу се градити уз предходно прибављену писмену сагласност суседа да се објекат може поставити на међну линију.

2.2. Висина објекта на релативно равном терену је растојање од нулте коте објекта до коте слемена. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

2.3. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина се одређује кроз следеће односе, и то:

- висина новог објекта мања је од ширине улице;
- висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.

2.4. Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену, не може бити нижа од коте нивелете јавног пута;
- кота приземља може бити највише до 1,2m виша од нулте коте;
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота пода приземља утврђује се применом одговарајућих тачака овог поглавља;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

2.5. Грађевинска линија је означена на графичком прилогу бр. 5 – « План намене површина са правилима грађења и уређења ».

2.6. Грађевинска парцела се ограђује:

- зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m,
- зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника – корисника ограде,
- Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

2.7. Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле врши се слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

2.8. Број објеката на парцели није ограничен, под условом:

- да су испоштовани максимални степен изграђености и степен заузетости земљишта,
- да су испуњени услови међусобне удаљености и растојања до граница суседних парцела.

2.9. Максимални индекс или степен изграђености износи 1,0, не урачунавајући подземне етажне, док максимални индекс или степен искоришћености земљишта износи 40%.

2.10. Максимална спратност објеката је П+1+Пк. Изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена, осим ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

2.11. Делови објекта са испадима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.) на нивоу првог спрата могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада, и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције испада износи до 1,20m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу бочног дворишта претежно северне оријентације (растојање од минимално 1,50m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,60m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (растојање од минимално 2,50m до границе суседн парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,90m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу задњег дворишта (растојање од 5,00m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 1,20m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

2.12. Отворене спољне степнице које савладавају висину до 0,90m, могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

2.13. Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90m. Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

2.14. Кров објеката пројектовати као вишеводан са максималним нагибом димензионисаним за другу климатску зону, у зависности од врсте кровног покривача.

2.15. Паркирање или гаражирање моторних возила се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавне саобраћајнице, према следећем критеријумима:

- становање.....1 место/једном стану;

2.16. При изградњи објекта поштовати прописе из области заштите животне средине, непокретних културних добара, заштите од пожара, санитарне заштите, заштите суседних објеката и друго.

2.17. При пројектовању и изградњи објеката користити савремене грађевинске материјале. Обликовање и архитектуру прилагодити карактеру насеља.

2.18. Организовано сакупљање и одвожење чврстог комуналног отпада из простора у границама Плана детаљне регулације врши надлежно комунално предузеће.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ

3.1. На графичком прилогу бр. 3 – «План саобраћаја и комуналне инфраструктуре» приказане су све постојеће и планиране трасе друмског саобраћаја, које су дефинисане координатама темених и осовинских тачака са елементима кривина. Нумерички подаци дати су оријентационо док ће се главним пројектима дефинитивно одредити трасе друмског саобраћаја.

3.2. Ширине саобраћајница у границама Плана детаљне регулације дате су на графичком прилогу бр. 3 – « План саобраћаја и комуналне инфраструктуре ».

3.3. Попречни нагиб коловоза јавних и интерних саобраћајница друмског саобраћаја је једностран или двостран и износи 2,5%, што ће се дефинитивно одредити идејним пројектима.

3.4. Радијуси кривина обележени су на графичком прилогу бр. 3 – « План саобраћаја и комуналне инфраструктуре ».

3.5. Саобраћајнице извести са коловозном конструкцијом димензионисаном према очекиваном саобраћајном оптерећењу, са завршном обрадом од савремених коловозних застора.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА МРЕЖЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.1. Извођење радова на мрежама комуналне инфраструктуре потребно је радити у складу са важећим стандардима и техничким нормативима прописаним посебно за сваку инфраструктуру.

4.2. Секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електроинсталације, ТТ-мрежа, кабловски дистрибутивни систем итд.) поставља се у појасу регулације.

4.3. Подземни водови инфраструктуре се могу постављати и на осталим грађевинским парцелама (изван појаса регулације), уз претходно регулисање међусобних односа са власником-корисником грађевинске парцеле.

4.4. Надземни водови инфраструктуре се могу постављати и на осталим грађевинским парцелама (изван појаса регулације), уз претходно регулисање међусобних односа са власником-корисником грађевинских парцела.

4.5. По изградњи надземних водова инфраструктуре задржава се постојећи имовински статус на земљишту, осим за стубна места.

4.6. Ради обезбеђења функционисања инфраструктурног система обавезно се утврђује заштитни појас, у коме се не могу градити објекти и вршити радови супротно сврси, због које је заштитни појас успостављен. Ширина заштитног појаса се одређује према врсти инфраструктурног система.

4.7. У заштитном појасу се могу постављати, други инфраструктурни системи, уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења.

III - СПРОВОЂЕЊЕ

1. СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

На основу Плана детаљне регулације надлежни општински орган издаје заинтересованим лицима **Извод из урбанистичког плана** за подручје у границама овог урбанистичког плана.

Извод из урбанистичког плана потребно је да садржи све услове и податке неопходне за израду идејног пројекта, односно мора да садржи податке о регулационој линији, грађевинској линији и нивелационе услове.

Изградњи објекта може се приступити тек по претходно прибављеном одобрењу за изградњу. Одобрење за изградњу издаје надлежни општински орган, осим за изградњу објекта наведеним у члану 89. Закона о планирању и изградњи за које одобрење за изградњу издаје надлежно министарство за послове грађевинарства.

На графичком прилогу бр. 5 – «План намене површина са правилима грађења и уређења», дате су грађевинске парцеле за уређење и изградњу јавног грађевинског земљишта, док за грађевинску парцелу осталог грађевинског земљишта уколико је потребно вршити парцелацију земљишта обавезна је израда урбанистичких пројеката, на начин прописан члановима 65. Закона о планирању и изградњи објекта («Службени гласник РС», бр. 47/2003 и 34/2006).

2. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

Графички део Плана детаљне регулације чине следећи прилози:

- 1.Извод из Просторног плана Општине Топола.....P = 1:25 000
- 2.Геодетска подлога са границом плана детаљне регулације.....P = 1:1 000
3. План саобраћаја и комуналне инфраструктуре.....P=1:1 000
- 4.План парцелације.....P=1:1 000
- 5.План намене површина са правилима грађења и уређења.....P=1:1 000

3. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације урађен је у пет (5) истоветних примерака у аналогном облику и у четири (4) истоветна примерка у дигиталном облику.

Три (3) примерака у аналогном облику и један (1) примерак у дигиталном облику налазе се у Општинској управи општине Топола, по један (1) примерак у аналогном и дигиталном облику у Предузећу за планирање, пројектовање, геодетске услуге и консалтинг «Арплан» д.о.о. Аранђеловац, један (1) примерак у аналогном облику у «Јавном предузећу – Дирекција за изградњу општине Топола», ЈП Топола и један (1) примерак дигиталном облику у Служби за катастар непокретности Топола.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у «Службеном гласнику СО Топола».

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

Број: 020-268/2008-05

Дана: 07.11.2008. године

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ,**

ГРАФИЧКИ ДЕО - СВЕСКА II -

- 1.Извод из Просторног плана Општине Топола.....P = 1:25 000
- 2.Геодетска подлога са границом плана детаљне регулације.....P = 1:1 000
3. План саобраћаја и комуналне инфраструктуре.....P=1:1 000
- 4.План парцелације.....P=1:1 000
- 5.План намене површина са правилима грађења и уређења.....P=1:1 000