



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
«ЕТНО СЕЛО - БОЖУРЊА 09»
У ОПШТИНИ ТОПОЛА**

(НАЦРТ ПЛАНА)

2010. година

ПРЕДМЕТ: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
«ЕТНО СЕЛО - БОЖУРЊА 09» У ОПШТИНИ
ТОПОЛА**

НАРУЧИЛАЦ: **„ТМ НЕКРЕТНИНЕ“ Д.О.О.**
Ул. Ђорђа Станојевића бр.12, БЕОГРАД
на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације,
бр. 020-377/2009-05 од 4.12.2009. године

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:** **МИХАИЛО НАУМОВИЋ**, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ: МИРЈАНА МАНИЋ, дипл.инж.арх..
АНА ВИРИЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.
ВЛАДИМИР АНТОНИЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.
ЈЕЛЕНА СТРИЗОВИЋ, дипл.инж.геод.
ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.
ТАТЈАНА НОВИЋ, дипл.инж.геод.
ДРАГОЉУБ ШЕЋЕВИЋ, дипл.инж.грађ.
МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.елек.
ЗОРАН БОЖИЋ, инж.ПТТсаобр.
ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.техн.

ДИРЕКТОР,

МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	5
1. Копија извода из Регистра привредних субјеката	
2. Фотокопија лиценце одговорног урбанисте	
I - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	6
1.УВОДНИ ДЕО	7
1.1. Правни и плански основ за израду и доношење плана детаљне регулације.....	7
1.2. Положај, место и улога плана детаљне регулације у ширем окружењу.....	8
1.3. Постојеће стање у границама плана детаљне регулације.....	9
1.4. Циљеви израде плана детаљне регулације.....	9
1.5. Подлоге за израду плана детаљне регулације.....	10
1.6. Услови органа, организација и предузећа.....	10
1.7. Подаци органа, организација и предузећа.....	11
2. ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	11
2.1. Граница урбанистичког плана.....	11
2.2. Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште и планирана намена површина.....	12
3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	14
3.1. Основна концепција намене површина и просторна организација.....	14
3.2. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте.....	14
3.3. Зелене површине.....	18
3.4. Биланси планиране намене земљишта.....	19
3.5. Општи и посебни услови заштите животне средине, природних и непокретних културних добара, заштите од елементарних непогода и заштите од ратних разарања.....	20

САДРЖАЈ

3.5.1. Услови заштите животне средине.....	20
3.5.2. Услови заштите природних и непокретних културних добара.....	26
3.5.3. Услови заштите од елементарних непогода.....	26
3.5.4. Услови заштите од ратних разарања.....	27
3.6. Економска анализа и процена улагања из јавног сектора.....	28
4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	30
4.1. Правила за образовање грађевинских парцела.....	30
4.2. Правила грађења за јавне саобраћајнице.....	30
4.3. Правила за изградњу мреже и објеката комуналне инфраструктуре.....	31
4.4. Правила грађења за објекте на осталом грађевинском земљишту.....	35
5. СПРОВОЂЕЊЕ	42
II - ГРАФИЧКИ ДЕО	44
1. Извод из Просторног плана Општине Топола	P = 1 : 25 000
2. Положај подручја у односу на шире окружење	P = 1 : 25 000
3. Геодетска подлога са границом обухвата плана	P = 1 : 1 000
4. Постојећа намена површина	P = 1 : 1 000
5. План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем	P = 1 : 1 000
6. План парцелације са елементима за обележавање површина јавне намене	P = 1 : 1 000
7. План намене површина са правилима уређења и грађења	P = 1 : 1 000
8. Промена намене пољопривредног земљишта	P = 1 : 1 000
9. Синхрон план комуналне инфраструктуре	P = 1 : 1 000
10. Спровођење плана	P = 1 : 1 000

III - ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
- СВЕСКА I -**

На основу члана 35. став 10. и члана 46. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 72/09), 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 _____ године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ «ЕТНО СЕЛО - БОЖУРЊА 09» У ОПШТИНИ ТОПОЛА

План детаљне регулације «Етно село - Божурња 09» у Општини Топола (у даљем тексту: План детаљне регулације) се састоји од:

- Свеске 1. – Правила уређења и правила грађења;
- Свеске 2. – Графичког дела, и
- Свеске 3. – Документационог дела.

Свеска 3. – Документациони део се не објављује, али се ставља на јавни увид.

1. УВОДНИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи - «Службени гласник РС», број 72/2009;
- 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;
- Закон о туризму («Службени гласник РС», бр. 45/2005);
- Правилник о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката («Службени гласник РС», бр. 66/94 и 3/95);
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације «Етно село - Божурња 09» у Тополи, број 020-377/2009-05 од 4.12.2009.године.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

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

1.2. ПОЛОЖАЈ, МЕСТО И УЛОГА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ

Постојећу мрежу насеља општине Топола чини 31 насеље. Мрежа насеља и њихова структура чине солидну основу коју треба дограђивати и створити нову квалитетнију организацију насеља. Преко система мреже насеља усмеравају се процеси урбанизације, развој урбане опреме насеља, искоришћење земљишта, трансформација руралне у урбану средину.

Божурња је сврстана у примарне сеоске центре, односно спада у гравитационо подручје Топола Вароши. Основни покретач развоја за примарна сеоска насеља представљају примарне делатности. Овај ниво насеља треба да има најосновније функционалне садржаје. Према предложеном концепту организације мреже насеља примарна сеоска насеља везују се за одговарајуће центре на релацији становање - рад и задовољења осталих потреба становништва са одговарајуће просторне целине.

Поред основних садржаја у примарним сеоским насељима треба омогућити развој садржаја из индивидуалне делатности грађења према потребама и величини насеља (занати, домаћа радиност, сеоски туризам, мала привреда).

Од опреме друштвеног стандарда за примарна сеоска насеља дозвољене су следеће намене: трговина, занати, угоститељство, становање (индивидуално и викенд становање), образовање (основна четвороразредна школа), култура (сала за скупове), друштвене и јавне организације (месна заједница), физичка култура (спортски терени уз школе и отворени спортски терени).

Сеоско насеље Божурња по последњем Попису из 2002. године има **672** становника, налази се у средишњем делу Општине Топола, југоисточно у односу на Тополу, а делатност коју обавља активно становништво је углавном пољопривреда.

За развој туризма овог подручја значајни су следећи потенцијали: богато културно-историјско наслеђе; природне карактеристике подручја; повољан географски положај у односу на веће градске агломерације (Крагујевца и Београда) и у односу на главне саобраћајне правце (државни пут првог реда М23), што је предуслов развоја свих видова туризма; близина туристичких центара у ближем и даљем окружењу (Топола, Крагујевац и Аранђеловац).

Обухват се налази у оквиру подручја које је Просторним планом одређено као атрактивна природна целина, богата шумом, бројном дивљачи, изворском водом и добрим видиковцима са којих се сагледавају: Оплепац, Топола и околна брда, која би могла постати интересантна са аспекта туризма уколико би добила одговарајућу опрему. Ово подручје захвата десну обалу Јасенице од потеса Калуђерица до Божурачке косе, подељено државним путем првог реда М23.

1.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ У ГРАНИЦАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Комплекс се налази у грађевинском подручју сеоског насеља Божурња у потесу Церје, источно у односу на центар сеоског насеља Божурња, у непосредној близини речних токова Јасенице са северне стране и Ракичевице са источне стране.

Локација је добро повезана са магистралним путем **M23**, од кога је удаљена око 1200m, преко јавног пута на к.п. бр. 2112 К.О.Божурња. Такође, локација је око 350m удаљена од локалног пута Л16 преко некатегорисаног пута на к.п.бр. 2195 К.О.Божурња.

Највећи део подручја је неизграђено земљиште које се сада углавном користи у пољопривредне сврхе, док су изграђени претежно стамбени слободностојећи породични објекти различитог квалитета и степена опремљености. На основу постојећег стања може се закључити да се локација одликује атрактивношћу и малом изграђеношћу, тако да је могућа интервенција у оквиру обухвата у виду изградње нових објеката и увођење нових намена, у складу са урбанистичким нормативима.

1.4. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације дефинише се јавно и остало грађевинско земљиште, ближе одређује намена површина, сагледава постојеће стање инфраструктуре и услови прикључења планираних објеката, даје нивелационо и регулационо решење са правилима уређења и грађења.

Основни циљ разраде овог подручја је активирање туристичких потенцијала, кроз развој саобраћајне и комуналне инфраструктуре, као и реконструкција постојећих и реализацију нових смештајних капацитета, тако да је у оквиру подручја, неопходно остварити интервенције у простору, увођењем нових намена и изградњом физичких структура. То подразумева следеће:

- изградња нових објеката на простору који обухвата неизграђено грађевинско земљиште, односно реализација туристичког комплекса са пратећим садржајима, а у складу са плановима вишег реда;
- формирање саобраћајне мреже, која је потребна да задовољи повезивања новопланираних намена;
- стварање услова на изграђеним парцелама за обављање планиране туристичке делатности;
- заштита животне средине тако да не буду угрожени квалитет вода, земљишта и ваздуха;
- обезбедити адекватну комуналну инфраструктуру у складу са планираном наменом земљишта и планираним капацитетом изграђености;
- формирање услова за боље коришћење простора, пре свега постојећих и планираних структура у периоду реализације плана, у складу са принципима одрживог развоја и европским стандардима.

1.5. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

На основу чл. 32. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 72/2009) графички део плана израђује се на овереном катастарско-топографском, односно овереном топографском плану, односно овереном катастарском плану.

За израду урбанистичког плана инвеститор је прибавио подлогу, и то:

- Фотокопија катастарског плана, оверена од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Топола;

Фотокопија наведене подлоге налази се у Прилогу (тачка 3. – Подаци органа, организација и предузећа).

1.6. УСЛОВИ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА

У поступку израде одговарајућег урбанистичког плана поднети су захтеви за давање услова надлежним органима, организацијама и предузећима, и то:

- Завод за заштиту природе Србије, ул. Др. Ивана Рибара бр. 91, Нови Београд, бр. 35 од 02.07.2009. године;
- Завод за заштиту споменика културе, ул. Крагујевачког окторба бр. 184, Крагујевац, бр. 36 од 02.07.2009. године;
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Балканска 53, 11 000 Београд, бр. 37 од 02.07.2009. године;
- ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“-БЕОГРАД, ВПЦ „МОРАВА“ Ниш, Р.Ј. Велика Морава, ул. Цара Лазара бр. 109, Ћуприја, бр. 38 од 02.07.2009. године;
- ЈКСП „Топола“, Топола, бр. 39 од 02.07.2009. године;
- Предузеће за телекомуникације «Телеком Србија», АД Дирекција за резиденцијалне клијенте, ТД „Централна Србија“ Филијала Крагујевац/Јагодина – РЈ Топола, Топола, бр. 40 од 02.07.2009. године;
- ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ „ЕЛЕКТРОСРБИЈА“ Краљево, Пословна јединица ТОПОЛА, бр. 41 од 02.07.2009. године;

Услови прибављени у поступку израде одговарајућег урбанистичког плана су следећи, и то:

- Услови, бр. 03-1597/2 од 29.07.2009. године, издати од стране Завода за заштиту природе Србије;
- Услови, бр. 598/1 од 24.7.2009. године, издати од стране Завода за заштиту споменика културе Крагујевац;
- РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ – Сектор за материјалне ресурсе - Управа за инфраструктуру, бр. 2597-3 од 14.07.2009. године;
- Услови, бр. 3255/3 од 14.9.2009. године, издати од стране ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“-БЕОГРАД;
- Услови, бр. 2149 од 17.08.2009. године, издати од стране ЈКСП «ТОПОЛА», Топола;

- Сагласност, бр. 273 од 07.07.2009.године, издати од стране «Телеком Србија» Предузећа за телекомуникације а.д. Извршна јединица Крагујевац, Служба за планирање и инжењеринг, Крагујевац;
- Услови, бр. 1569/1 од 08.09.2009. године, издати од стране ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ „ЕЛЕКТРОСРБИЈА“ Краљево, Пословна јединица Топола.

1.7. ПОДАЦИ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА

Подаци надлежних органа, организација и предузећа за израду урбанистичког плана су:

- Обавештење о изради Програма, Одељења за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке и имовинско-правне послове, бр. 351-108/2009-02 од 17.07.2009. године;
- Фотокопија катастарског плана, оверена од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Топола;
- Копија плана, бр. 953-1/2009-174 од 03.06.2009. године, оверена од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Топола;
- Копија плана, бр. 953-1/2009-192 од 17.06.2009. године, оверена од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Топола.
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације «Етно село - Божурња 09» у Тополи, број 020-377/2009-05 од 4.12.2009.године.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

2.1. ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Границом Плана детаљне регулације «Етно село - Божурња 09» у Општини Топола обухваћене су следеће катастарске парцеле: 2112 део, 2195 део, 2550/1, 2550/2, 2550/3, 2550/4, 2550/5, 2550/6, 2550/7, 2550/8, 2550/9, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555/2, 2556/1, 2556/2, 2557, 2558, 2559, 2561, 2562, 2563, 2564/1, 2564/2, 2565, 2566, 2567, 2569, 2570, 2571/1, 2571/2, 2575, 2576/2 део, 2577/2 део, 2578, 2579, 2581, 2588, 2589, 2591, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2699, 2700, 2701 све из К.О. Божурња.

Укупна површина захвата у границама урбанистичког плана износи **11.62 77ha**.

Обухват грађевинског подручја чине катастарске парцеле: 2112 део, 2195 део, 2550/2 део, 2550/3 део, 2550/4 део, 2550/5 део, 2550/6 део, 2550/7 део, 2550/8 део, 2550/9 део, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555/2, 2556/1, 2556/2, 2557, 2558, 2559, 2561, 2562, 2563, 2564/1, 2564/2, 2565, 2566, 2567, 2569, 2570, 2571/1, 2571/2, 2575, 2576/2 део, 2577/2 део, 2578, 2579, 2581, 2588, 2589, 2591, 2699, 2700, 2701 све из К.О. Божурња.

Бројеви катастарских парцела идентификовани су на основу копије плана и фотокопије катастарског плана, овереног од стране РГЗ - Службе за катастар

непокретности Топола. Уколико дође до неслагања бројева катастарских парцела у графичком и текстуалном делу Плана детаљне регулације меродаван је графички прилог.

2.2. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА И ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

- ПОСТОЈЕЋА И ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Захват у границама Плана по основној намени површина чине грађевинско, пољопривредно и шумско земљиште.

Табела бр. 1 – Постојећа и планирана намена површина

НАМЕНА		Површина			
		Постојеће стање		Планирано стање	
		ха	%	ха	%
1.	Грађевинско земљиште	1,49 95	12,90	9,10 34	78,29
2.	Пољопривредно земљиште	7,53 61	64,81	0,58 09	5,00
3.	Шумско земљиште	2,59 21	22,29	1,94 34	16,71
УКУПНО:		11,62 77	100,00	11,62 77	100,00

Планирано пољопривредно земљиште (виногради) чине катастарске парцеле: 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697 све из К.О. Божурња.

Планирано шумско земљиште чине катастарске парцеле: 2550/1, 2578 и делови 2550/2, 2550/3, 2550/4, 2550/5, 2550/6, 2550/7, 2550/8, 2550/9 К.О. Божурња. Део катастарске парцеле 2578 К.О. Божурња може прећи у грађевинско земљиште са наменом туристички комплекс са пратећим садржајима уколико се постигне договор са ЈП „Србијашуме“, Београд.

Постојеће пољопривредно земљиште које прелази у грађевинско земљиште чине катастарске парцеле: 2575, 2589, 2551, 2552, 2562, 2564/1, 2564/2, 2565, 2699, 2700, 2701, 2561, 2581, 2566 део, 2570 део, 2571/1, 2571/2 све из К.О. Божурња.

- ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Табела бр. 2 – Планирано грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште		Површина	
		ха	%
1.	Површине јавне намене	0,93 86	10,31
	1. саобраћајнице	0,93 86	10,31
2.	Површине остале намене	8,16 48	89,69
	1. туристички комплекс са пратећим садржајима	6,68 62	73,45
	2. рурално становање	0,59 46	6,53
	3. парк шуме	0,88 40	9,71
УКУПНО:		9,10 34	100,00

Грађевинско земљиште:	
– Површине јавне намене.....	0,93 86ha
– Површине остале намене.....	8,16 48ha
УКУПНО:	9,10 34 ha

На графичком прилогу бр. 7 – «План намене површина са правилима уређења и грађења» дефинисане су грађевинске парцеле намењене јавном и осталом грађевинском земљишту.

Површине јавне намене у обухвату Плана детаљне регулације чине: 2579, 2581, делови: 2112, 2195, 2571/1, 2571/2, 2562, 2565, 2550/2, 2550/3, 2575, 2561, 2552, 2553, 2557, 2559, 2556/1, 2589, 2691, 2695, 2696, 2576/2, 2577/2 све из К.О. Божурња.

Површине остале намене у границама Плана детаљне регулације чине три намене: туристички комплекса са пратећим садржајима, рурално становање и парк шуме.

Укупна површина остале намене у границама Плана детаљне регулације износи **8,21 08ha**.

Планирани режим коришћења површина остале намене:

- туристички комплекса са пратећим садржајима.....	6,68 62ha
- рурално становање.....	0,59 46ha
- парк шуме.....	0,88 40ha

УКУПНО: **8,16 48ha**

Површине остале намене у обухвату Плана детаљне регулације чине катастарске парцеле: 2555/2, 2556/1 део, 2556/2, 2557 део, 2558, 2559 део, 2566, 2567, 2569, 2570, 2550/2 део, 2550/3 део, 2550/4 део, 2550/5 део, 2550/6 део, 2550/7 део, 2550/8 део, 2550/9 део, 2562 део, 2571/1 део, 2571/2 део, 2575 део, 2564/1, 2564/2, 2551, 2552 део, 2553 део, 2554, 2699, 2700, 2701, 2563, 2561 део, 2589 део, 2591, 2588, 2565 део све из К.О. Божурња.

За рурално становање планиране су следеће катастарске парцеле: 2555/2, 2556/1 део, 2556/2, 2557 део, 2558 све из К.О. Божурња; парк шуме чине катастарске парцеле: 2566 део, 2567, 2569, 2570 део, све из К.О. Божурња; туристички комплекс са пратећим садржајима обухвата катастарске парцеле: 2566 део, 2570, 2550/2 део, 2550/3 део, 2550/4 део, 2550/5 део, 2550/6 део, 2550/7 део, 2550/8 део, 2550/9 део, 2562 део, 2571/1 део, 2571/2 део, 2575 део, 2564/1, 2564/2, 2551, 2552 део, 2553 део, 2554, 2559 део, 2699, 2700 део, 2701, 2563, 2561 део, 2589 део, 2591, 2588, 2565 део све из К.О. Божурња.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Планирана организација простора је резултат природних и стечених карактеристика простора. Предложеним планом постиже се уобличавање нових амбијената и стварање нових урбаних вредности, чиме ће се побољшати ниво опремљености насеља и стање инфраструктуре, следећи смернице плана вишег реда.

На површинама остале намене планира се туристички комплекс са пратећим садржајима, тако да постоји могућност реализације мастер плана EU VILLAGE (предвиђена је изградња етно кућа из 10 европских земаља, објекат хотела, ресторана, спа центра и пратећег паркинга) и задржава се постојећа намена руралног становања која је компатибилна са планираном наменом туристичког комплекса.

Предметни простор мора бити уређен на начин који ће максимално омогућити повезивање планираних објеката са природном средином. Због очувања предеоних карактеристика, потребно је очувати површине под виновом лозом, које треба уклопити у архитектонско-урбанистичко решење. Шумске површине на западној страни обухвата треба уредити у складу са планираном наменом грађевинског земљишта, што подразумева формирање стаза, одморишта и сл. Планира се задржавање постојећег саобраћајног приступа, са дефинисањем потребне ширине регулације и изградња нових саобраћајница, унутар комплекса за функционално повезивање свих намена унутар комплекса.

3.2. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

• САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

На графичком прилогу бр. 5 – «План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем» приказане су координате темених и осовинских тачака са елементима кривина, попречни профили, као и висинске коте за планирани друмски саобраћај, док на графичком прилогу бр. 5 – «План парцелације са елементима за обележавање јавних површина» приказане су координате које дефинишу грађевинске парцеле за изградњу саобраћајних објеката.

Јавне саобраћајнице у захвату Плана детаљне регулације су:

- саобраћајница на делу к.п. бр. 2112 К.О.Божурња, дужине ~ m' 217,00;
- саобраћајница на делу к.п. бр. 2195 К.О.Божурња, дужине ~ m' 245,00;
- саобраћајница на делу к.п. бр. 2579 К.О.Божурња, дужине ~ m' 120,00;
- саобраћајница унутар комплекса 1, дужине ~ m' 203,00;
- саобраћајница унутар комплекса 2, дужине ~ m' 192,00.

тако да укупна дужина јавних саобраћајница износи ~ **977,00 m'**.

Саобраћајни услови за несметано кретање лица са посебним потребама

Приликом изградње нових и реконструкције постојећих саобраћајница неопходно је придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС бр. 18/97). За лица са посебним потребама у простору потребно је прилагодити и све пешачке површине и прилазе до објеката.

Стационарни саобраћај

Паркирање или гаражирање моторних возила врши се у оквиру грађевинских парцела које припадају површинама остале намене. Нормативи за паркирање и гаражирање дати су у поглављу 4. Правила грађења.

• ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору обухваћеним границама Урбанистичког плана „Етно село - Божурња 09“, а према Условима бр.2149 од 17.08.2009.год. издатим од стране Јавног комуналног стамбеног предузећа „Топола“ из Тополе, не постоји изграђена мрежа водовода и канализације.

Кроз разраду Урбанистичког плана „Етно село - Божурња 09“ дају се трасе и коридори водопривредне инфраструктуре као интерна мрежа, јер не постоје технички услови за повезивање исте на градску водоводну и канализациону мрежу. Водоводни прикључак Ø100мм повезати са постојећим одводом Ø300мм из резервоара Р 2.1. на Метеризама.

Водоводна мрежа треба да обезбеди водоснабдевање свих постојећих и новопланираних објеката, као и заштиту од пожара.

Прикупљање, одвођење и пречишћавање употребљене санитарне воде се мора разрешити локалном мрежом. Локална канализациона мрежа се планира од цеви Ø200мм, тако да траса будућих канализационих водова иде углавном дуж планираних саобраћајница, користећи расположиве просторе и подове терена. Ради пречишћавања употребљених санитарних вода се планира изградња уређаја за пречишћавање одговарајућег капацитета, од око 150ES. Уређај за пречишћавање ће се одабрати кроз главни пројекат објеката етно села, а могући типови су: биоблок, биоротор или биодиск, одговарајућег капацитета.

Прихватање сливајућих атмосферских вода са околних брда вршиће се путем отворене каналске мреже – ригола поред планираних саобраћајница. Атмосферске воде са саобраћајница и кровова објеката ће се разливати на околне зелене површине, па се не планира цевна мрежа атмосферске канализације са сливницима. Изузетак се односи на планирани централни паркинг поред пута за објекат хотела, где се од паркираних возила очекује да може доћи до зауљивања коловоза на паркингу, због чега се планира да се све атмосферске воде са простора паркинга прикупе локалном мрежом кишне канализације и преведу преко специјалног уређаја (сепаратор за уља и масти)

ради издвајања штетних супстанци из сливајућих вода са паркинга, а пре њиховог упуштања у одводник, ван паркинг простора

• ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

У границама урбанистичког плана постоји Т.С.10/0.4кV „Церје“, типа „кула“ снаге 100кVA прикључена на 10кV далековод изграђен на бетонским стубовима из правца Тополе. Далековод пролази кроз планско подручје, што у одређеној мери представља ограничавајући фактор за будућу изградњу планираних објеката. Неопходно је извршити делимично дислоцирање далековода у планском подручју да би се ова сметња отклонила.

Постојећа Т.С. „Церје“ не располаже потребном снагом за задовољење будућих потреба због чега се мора изградити нова Т.С.10/0.4кV.

На планском подручју је предвиђена изградња 10 етно целина, које чине етно села европског типа, са пратећим објектима као што су ресторан, хотел, централни паркинг и др.

Да би се обезбедила потребна електрична енергија потребно је изградити нову Т.С.10/0.4кV снаге 250 кVA, са прикључком на постојећи далековод који пролази кроз комплекс. Далековод се мора делимично дислоцирати, на начин приказан на графичком плану. Измештени део далековода треба да је на бетонским стубовима и са средњенапонским снопом 10кV типа ХНЕ48/0-А 3x/1x70/+50mm². Прикључак нове Т.С. на измештени 10 кV далековод треба да се реализује каблом 10 кV, типа ХНЕ49А 3x/1x150mm² или сличним.

Нова Т.С. треба да је у зиданом објекту, са опремом у свему према условима надлежне електродистрибуције и одредбама техничке препоруке бр. ТП1 Е.Д.Србије и са потребним бројем кабловских извода за прикључак објеката који ће се градити. Електрична енергија ће се ангажовати за опште намене-без грејања. Поједине етно целине ће електричну енергију из Т.С. добијати кабловским водовима сличним типу ХРОО-ASJ или РРОО-ASJ посредно преко кабловских разводних ормана на начин приказан блок шемом напајања и инсталационим планом.

Планирани хотел и ресторан прикључују се на Т.С. кабловским водовима пресека 4x150mm², 1Kv, положеним до крк (кабловских прикључних кутија) које се уграђују на фасади објеката.

Начин мерења електричне енергије и снаге за поједине етно целине дефинисаће се кроз техничке услове надлежне Е.Д. Мерење потрошње и снаге за пратеће објекте (хотел, ресторан, јавна расвета саобраћајница и паркинга) вршиће се преко мерних група 3x400/230V, 5А, прилагођених снази објеката.

За све саобраћајнице у комплексу предвиђена је изградња јавне расвете на челичним канделабрима са натријумовим или металхалогеним светилкама, што се односи и на паркинг просторе.

Заштита од индиректног напона додира ће се реализовати на начин предвиђен кроз техничке услове надлежне Е.Д.

У циљу безбеднијег напајања комплекса треба обезбедити резервни извор напајања преко дизел електричног агрегата снаге 75 кVA који ће се у случају нестанка напона у ел. мрежи напајати најважније потрошаче који не могу у дужем периоду остати без ел.енергије. Агрегат треба да је контејнерског типа, изолован у циљу смањења буке и са опремом која омогућава аутоматско стартовање. Локација дизел-агрегата треба да је у непосредној близини Т.С.

• ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

На подручју обухваћеном Планом детаљне регулације постоји ваздушно вођена ТТ мрежа. Корисници телефонских услуга села Божурња напајају се из централе Овсиште, типа ISKRA 58-C, са 160 претплатника од чега је само 16 тф. бројева доведено у Божурњу. Село Божурња покривено је CDMA технологијом. За Божурњу није планирано проширење централе за фиксну телефонију.

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.

Основни правци развоја телекомуникационе инфраструктуре и поштанског саобраћаја у општини Топола су:

- замена свих аналогних централа новим MSAN (мулти сервисним приступним чворовима) и изградња нових MSAN-ова,
- изградња нових траса оптичких каблова и то за све новопланиране MSAN-ове,
- изградња – монтажа нових DSLAM уређаја swicheva, рутера у приступној мрежи чиме се ствара могућност за децентрализацију месне телефонске мреже, тако да се поред говора пруже и услуге брзог интернета, преноса података, слике, аларма, виртуалне приватне мреже на L2 нивоу (L2VPN) у L3 нивоу (L3VPN) интегрисани пренос гласа – података и видео сигнала,
- реконструкција и модернизација постојећих и изградња нових базних станица мобилне телефоније „МТС“ и „Теленор“,
- побољшање услуга поштанског саобраћаја бољим опремањем постојећих поштанских јединица и отварањем ових поштанских јединица.

3.3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

На предметној локацији се не налазе заштићена природна добра, као ни добра са посебним природним вредностима предложеним за заштиту. Постојеће зеленило треба валоризовати како би се вредни елементи заштитили, адаптирали и просторно и функционално уклопили у планирану концепцију.

У оквиру површина остале намене планиране су намене парк шуме, туристички комплекс са пратећим садржајима и рурално становање, а од осталог земљишта шумско земљиште и пољопривредно земљиште (виногради). Неопходно је спровођење принципа повезаности зеленила у оквиру предметног простора са природним окружењем.

У оквиру туристичког комплекса за озелењавање користити аутохтоне биљке, док се за истицање појединих делова комплекса могу применити декоративне екзотичне врсте, које су добро прилагођене постојећим условима средине и концепцијски се уклапају у простор. Композиција пејзажног уређења треба да је усклађена са наменом комплекса, односно треба да испуњава правила слободног стила, да је прилагођена организацији објеката и околном простору и да погодује оријентацији корисника у циљу проналажења објеката. Целокупан

простор допунити елементима партерне архитектуре и урбаног мобилијара. Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Намена парк шуме је простор који треба искористити за активну и пасивну рекреацију. Треба га уредити декоративном партерном вегетацијом, опремити парковским мобилијаром (клубе, канделабри, корпе за смеће, информационе табле или стубови и сл.), који амбијентално одговара простору, а стазе и одморишта поплочати различитим материјалима, како би простору дали атрактивност и јединственост.

Шумске површине на западној страни неопходно је планирати тако да се не изазову процеси ерозије, с обзиром на нагиб терена, односно треба користити вегетацију са дубоким кореновим системом који везује земљиште и спречава његову ерозију. Све интервенције треба да буду усмерене на унапређење квалитета шумске површине и њено уређење у функцији туризма, што подразумева формирање стаза, одморишта, излетишта и сл.

Треба обезбедити остваривање услова за очување и унапређење природних вредности окружења и услове за остваривање начела интегралне заштите животне средине и начела одрживог развоја. Ово подразумева разумно коришћење простора и ресурса, које би истовремено допринело и очувању природне средине.

3.4. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА

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

Табела бр. 3 - Планирана намена површина

НАМЕНА		Површина	
		ha	%
Грађевинско земљиште		9,10 34	78,29
1.	Површине јавне намене	0,93 86	8,07
	1. саобраћајнице	0,93 86	8,07
2.	Површине остале намене	8,16 48	70,22
	1. туристички комплекс са пратећим садржајима	6,68 62	57,50
	2. рурално становање	0,59 46	5,12
	3. парк шуме	0,88 40	7,60
Пољопривредно земљиште		0,58 09	5,00
Шумско земљиште		1,94 34	16,71
УКУПНО:		11,62 77	100,00

3.5. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

3.5.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину («Службени гласник РС», бр. 135/2004) Скупштина општине Топола донела је Одлуку да се израђује стратешка процена утицаја на животну средину за План детаљне регулације «Божурња 09» у Општини Топола, број број 020-378/2009-05 од 4.12.2009.године

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

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

При изградњи појединих објеката у захвату плана потребно је извршити процену утицаја објеката и радова на животну средину и спровести мере заштите а у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.РС бр. 135/04) и Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину (Сл.гл.РС бр. 84/05).

Израда "СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ" Плана детаљне регулације "Етно село - Божурња 09" (у даљем тексту "Стратешка процена утицаја или СПУ") извршена је у складу са Законом о заштити животне средине (Сл. Гласник РС бр. 135/04, чланови 34 и 35) и са Законом о "СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ" (Сл. Гласник РС бр. 135/04, чланови 5, 7-10 и 12-17), који су ступили на снагу дана 29. децембра 2004. године.

Уважавајући хијерархију система планирања у Србији и одредбу Закона о СПУ да треба приказати однос плана са другим плановима и програмима, идентификовани су планови и стратегије вишег нивоа релевантни за ПДР. Посебно су разматрани аспекти заштите животне средине у следећим документима:

- Просторни план Републике Србије
- Просторни план општине Топола

Према Просторном плану републике Србије подручје општине Топола, а самим тим и насеље Божурња, припада петој категорији загађености. У овој групи су локалитети незнатних загађивача који могу потицати из туристичких капацитета.

Главни извори загађивања ваздуха у Божурњи су: индивидуална и котловска ложишта у индивидуалним објектима као и саобраћај. Ваздух у насељу је загађен највише зими, када су у употреби котларнице на чврсто или течено гориво. Атмосферу загађују штетне материје, које настају сагоревањем чврстих

и течних горива, улична прашина и продукти других делатности. Степен загађености ваздуха у појединим деловима насеља зависи од броја, врсте и густине извора загађивања ваздуха, као и од топографских и микроклиматских фактора.

Главни извори загађења вода на подручју планског документа су интензивна пољопривредна производња и домаћинства која отпадне воде испуштају у природне водотоке или непрописне септичке јаме.

Земљиште се загађује из истих извора и истим агенсима као и подземне и површинске воде (пољопривредна производња, сметлишта, отпадне воде и др.)

Према Генералном плану Топола 2025 не врши се адекватно одлагање и управљање комуналним отпадом. Заправо, комплетан отпад без посебних третмана (класификације за рециклажу) депонује се на депонију «Торови».

Циљеви стратешке процене дефинисани су на основу сагледаних проблема и захтева за заштиту животне средине наведеним у плановима и стратегијама вишег реда, и то:

Ред. бр. ЦСП	Области и циљеви стратешке процене (ЦСП)
Управљање квалитетом ваздуха	
1	Смањење загађења ваздуха, Смањити степен изложености становништва загађеном ваздуху
Заштита од буке	
2	Смањити изложеност становништва повишеним нивоима буке и вибрација
Управљање водама	
3	Смањење загађења речних токова, изворишта и подземних вода
Заштита и коришћење земљишта	
4	Смањење негативних ефеката на земљиште
Управљање отпадом	
5	Адекватан третман отпада
6	Адекватан третман отпадних вода
Подстицање коришћења обновљивих извора енергије	
7	Уградња соларних панела за каптирање сунчеве енергије
Управљање ризиком	
8	Заштита од пожара, експлозија, хаварија и других техничких акцидентата и удеса
9	Раст запослености
10	Успоставити мониторинг за заштиту животне средине

У стратешкој процени разматране су две основне варијанте:

- варијанта да се план не усвоји и не имплементира, односно да се развој насеља Божурња настави према досадашњем тренду, и
- варијанта да се план усвоји и имплементира (са подваријантама у сектору саобраћаја).

На основу усаглашених оцена и поређења основних варијанти утврђени су могући позитивни и негативни ефекти варијанти плана, који показују следеће:

- у варијанти да се План детаљне регулације не донесе и да се развој настави по досадашњем тренду може се очекивати или стагнација простора или негативни ефекти код сваког сектора

- у варијанти да се План детаљне регулације имплементира могу се очекивати бројни позитивни ефекти у сваком сектору, који отклањају већину негативних тенденција у развоју Божурње. У овој варијанти могу се очекивати и појединачни негативни ефекти у одређеним секторима плана, а који су неизбежна цена друштвено-економског развоја насеља. То су следећи ефекти:
 - конверзија пољопривредног земљишта услед изградње објеката саобраћајне инфраструктуре, туристичко - угоститељских и рекреативних објеката,
 - у појасевима непосредно уз приступне путеве, ужем и ширем насељском центру, могуће је повремено прекорачење граничних вредности загађености ваздуха,
 - у појасевима непосредно уз приступне путеве, у насељу и туристичким зонама могуће је повремено прекорачење граничних вредности нивоа буке.

Може се закључити да је варијанта доношења предложеног плана знатно повољнија у односу на варијанту да се план не донесе.

На основу евалуације значаја утицаја закључује се да имплементација плана не производи стратешки значајне негативне утицаје на целом планском подручју. Са друге стране, идентификовани су следећи позитивни значајни утицаји:

- квалитет ваздуха: очуван квалитет ваздуха уз примену планских решења.
- квалитет вода: контролисано одвођење свих врста вода, пречишћавање потенцијално зауљених вода и биолошки третман санитарно-фекалних отпадних вода.
- квалитет земљишта: смањење контаминације земљишта у пољопривреди и контролисано прикупљање и одлагање чврстог отпада;
- биодиверзитет, природна добра, предео: унапређење захваљујући планираном озелњавању (пошумљавању); планираним мерама и програмима заштите природних вредности; унапређење предела водопривредним радовима.
- насељеност: спречавање депопулације мерама уређења насеља, унапређења комуналне инфраструктуре и туристичких и услужних активности;
- запосленост: повећање запослености кроз план инфраструктурног опремања и изградње нове туристичке зоне;
- здравље становништва: планирани услови за обезбеђење квалитетне воде за пиће и смањење излагања загађеном ваздуху.

Планска концепција заснива се на заштити и унапређењу квалитета животне средине у дефинисаним просторно-еколошким зонама избором најповољнијих варијанти планских решења са становишта утицаја на животну средину и применом мера и правила коришћења простора и грађења у току планирања и имплементације плана.

Урбанистичке мере предвиђене су кроз дефинисање:

- Детаљних услова изградње објеката која су дефинисани габарити, намена и спратност објеката у циљу уклапања у предео,
- условљавање примене квалитетних грађевинских материјала у циљу изградње енергетски прихватљивих објеката,

- опремање комплекса етно села инфраструктуром у циљу како подизања стандарда услуга, тако и у циљу заштите животне средине,
- дефинисање услова за уређење саобраћајних површина (обликовање, материјализација, засењивање, евентуално наткривање и постављање соларних колектора чиме се отвара могућност за коришћење обновљиве енергије),
- услови за озелењавање паркинга, слободних локација, обавеза израде хортикултурног пројекта и дефинисање третмана средствима за заштиту и прехрану биљака.

У складу са Законом о СПУ, предлаже се програм праћења стања животне средине у току спровођења плана који садржи: опис циљева плана, индикаторе за праћење стања животне средине, права и обавезе надлежних органа и поступање у случају појаве неочекиваних негативних утицаја.

• **Заштита ваздуха**

Квалитет ваздуха на подручју Плана детаљне регулације није значајније угрожен, са изузетком у зимском периоду услед грејања како индивидуалних објеката становања, тако и планираних туристичких објеката. Такође, један од видова загађења ваздуха настаје услед одвијања саобраћаја.

Реализацијом адекватног система грејања обезбедиће се смањење емисије продуката сагоревања фосилних горива. Програмом штедње и ефикаснијег коришћења енергије у објектима, предвидети уградњу квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије.

Унапредити постојећи систем мониторинга квалитета животне средине у складу са европском регулативом а у циљу обезбеђења основних предуслова за функционисање смештајних туристичких капацитета.

Паркинг обавезно озеленити и то минимално наспрам сваког трећег паркинг места. Озелењавање ове зоне ће повољно утицати и на заштиту велике бетонске или поплочане површине од инсолације. Препоручује се да само коловоз буде асфалтиран док паркинг места поплочати шупљим бетонским растер плочама и затравити.

Могуће је предвидети и наткривање паркинга одговарајућом конструкцијом на којој се постављају соларни панели који ће обезбеђивати загревање санитарне воде. У том случају, посебну пажњу обезбедити да се хортикултурним пројектом дефинише правилан распоред стабала како би се искључило засењивање.

Да би се остварила планска концепција заштите животне средине неопходно је применити следећа правила и мере заштите:

- извршити увођење адекватног система грејања,
- Заштита и квалитет ваздуха обезбедиће се и повећањем зеленог фонда саме локације а за чије формирање је неопходно условити израду хортикултурног пројекта. Предлаже се да избор зеленила буде, осим у складу са условима животне средине саме локације и у складу са карактеристичним хортикултурним уређењем сваке европске земље чији се објекат налази у комплексу.

Успоставити систем мониторинга квалитета ваздуха у складу са Европском директивом о процени и управљању квалитетом амбијентног ваздуха

(96/62/EC)¹. (вршењем континуиране и програмске контроле основних и специфичних параметара везаних за квалитет ваздуха у акредитованим лабораторијама и стандардизованим методама).

• **Заштита површинских и подземних вода**

Прихватање сливајућих атмосферских вода са околних брда вршиће се путем отворене каналске мреже – ригола поред планираних саобраћајница.

Атмосферске воде са кровова објеката ће се разливати на околне зелене површине, па се не планира цевна мрежа атмосферске канализације са сливницима.

Атмосферске воде са саобраћајница саобраћајница и паркинга ће ићи преко таложника и сепаратора масти и уља.

Санитарно-фекалне воде ће ићи на биолошки третман (аеробни + анаеробни) у уређају чији ће капацитет бити дефинисан на основу броја гостију и посетилаца (односа броја ЕС-а). Положај уређаја је на рубу шумског комплекса на северном крају овог подручја.

Управљање квалитетом вода врши се преко: добре заштите вода, мониторинга квалитета вода обезбеђеним у контролисаним и акредитованим лабораторијама и формирање базе података у електронској форми.

• **Заштита земљишта**

У смислу плана заштите и унапређења животне средине, подручје плана се налази у зони умереног загађивања земљишта услед примене агротехничких мера, а припада петој категорији загађивања (нема загађивача) сем прекомерног оптерећења простора у туристичким зонама.

Ради заштите и спречавања неповољног утицаја на квалитет земљишта потребно је предузимати следеће мере:

- спроводити рационалну изградњу канализацијске мреже и изградити уређај за биолошко пречишћавање отпадних вода,
- посебним мерама смањивати ризике од загађивања земљишта при складиштењу, превозу и претакању приликом евентуалне употребе нафтних деривата и опасних хемикалија,
- код одређивања траса инфраструктурних система у простору, пољопривредно земљиште се мора у највећој могућој мери штитити, нарочито избегавањем фрагментације,
- спровести додатна истраживања појединих микролокација (потенцијалних клизишта условљених дејством човека) која ће прецизирати конкретне техничке мере заштите – геомеханичка испитивања,
- направити план управљања отпадом са локације како би се пренебегла могућност формирања дивљих депонија, као и обезбедити високе санитарно – хигијенске услове у комплексу и сваком појединачном објекту,

¹ Council Directive 96/62/EC of 27 September 1996 on ambient air quality assessment and management, Official Journal L 296, 21/11/1996

- максимално озеленити све слободне површине комплекса али у исто време применити одговарајућа средства заштите и исхране биљака која немају негативне утицаје на само земљиште.

- **Заштита од буке и вибрација**

На подручју урбанистичког плана одређују се највиши допуштени нивои буке у складу са захтевима СПРС 3.Ј6. 205/1992.

Критеријуми за акустичко зонирање простора

Зоне	Опис акустичке зоне	Допуштени нивои спољашње буке Leq(dBA)	
		Дан	Ноћ
II	Туристичка подручја, мала и сеоска насеља, кампови и школске зоне	50	45

Обезбеђење услова за заштиту од буке је предуслов да подручје плана буде пријатно место за одмор и рекреацију. Потребно је изградити повремено мерење буке (по одређеној динамици и на одређеном броју мерних тачака – спиралним мониторингом), донети Општинску одлуку о мерама за заштиту од буке у свим туристичким зонама општине, као основни инструмент за успешан рад инспекцијских служби, укључити полицију у систем заштите од буке и едуковати запослене о неопходности очувања животне средине од загађења буком.

Применом свих предвиђених мера на термо изолацији објекта, првенствено квалитетне грађевинске столарије са минимално двокоморним застакљењем, директно се утиче и на побољшање звучне изолованости апартмана који се првенствено користе за одмор.

- **Заштита од јонизујећег зрачења**

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

3.5.2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Увидом у документацију Завода за заштиту природе Србије и Централни регистар заштићених природних добара, Завод за заштиту природе Србије је констатовао да се у обухвату Плана не налазе заштићена природна добра, као ни добра са посебним природним вредностима предложеним за заштиту по основу Закона о заштити природе, а што је дефинисано и условима Завода за заштиту природе Србије бр. 03-1597/2 од 29.07.2009. године. Сугерисано је да посебну вредност чини предео на уобличеност и визуелна вредност брдског и брдско-планинског подручја Шумадије. Уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – 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.

Условима Завода за заштиту споменика културе Крагујевац, бр. 598/1 од 24.7.2009. године, дефинисано је да на предметном подручју нема објеката 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.

3.5.3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

• Заштита од земљотреса

Подручје Плана детаљне регулације се налази у сеизмичкој зони од 9° MKS. 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.

• Заштита од поплава

У границама подручја Плана детаљне регулације нема водотокова, док су у ширем окружењу речни токови Јасенице и Ракичевице. Регулацијом ових корита, као и њиховим редовним одржавањем штити се од поплава обухват плана, а у складу са важећим законским прописима и условима надлежних институција.

- **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 објеката 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.

3.5.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

При пројектовању и извођењу објеката посебну пажњу обратити обавези изградње двонаменских склоништа, у складу са бруто грађевинском површином и наменом објеката, 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.

3.6. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

Економска анализа и процена улагања из јавног сектора се првенствено односи на приоритетне радове, и то: на изградњу и уређење саобраћајница, реконструкцију и комплетирање постојећег система инфраструктуре, као и изградњу нове инфраструктуре.

Позиције приоритетних радова:

О П И С Р А Д О В А		Вредност (динара)	
ПРИПРЕМНИ РАДОВИ		2 676 000,00	
1.	Изузимање земљишта за јавне површине (60 000,00 динара/ару)	2 676 000,00	
УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ЈАВНИХ ОБЈЕКТА		42 705 000,00	
Уређење јавних површина		6 320 000,00	
1.	Изградња коловозне конструкције, заједно са грађевинским радовима (16 000,00 динара/м)	6 320 000,00	
Комунална инфраструктура		36 385 000,00	
Водопривреда		28 450 000,00	
2.	1.	изградња доводне мреже и уличног развода Ø100мм, заједно са потребним земљаним, грађевинским и инсталатерским радовима м' 3 200 x 5 000 = 16 000 000,00	16 000 000,00
		набавка и монтажа противпожарних хидраната Ø80мм, са опремом за гашење пожара ком 5 x 50 000 = 250 000,00	250 000,00
		изградња уличне мреже фекалне канализације заједно са трошковима земљаних радова, грађевинских радова, шахти и инсталатерских радова Ø 200мм м' 1600 x 6 000 = 9 600 000,00	9 600 000,00
		изградња уређаја за пречишћавање отпадних вода 150ES заједно са трошковима земљаних, грађевинских и инсталационих радова ком 1 x 2 300 000 = 2 300 000,00	2 300 000,00
	2.	набавка и монтажа комплетног сепаратора за уља и масти са таложницом комплетно спреман за употребу ком 1 x 300 000 = 300 000,00	300 000,00
Електроенергетика		7 935 000,00	
2.	2.	изградња нове Т.С. 10/0,4 кV у зиданом објекту, снаге 250 kVA са потребним кабловским изводима за прикључак планираних објеката ком 1 x 2 500 000 = 2 500 000,00	2 500 000,00
		измештање дела трасе постојећег 10 кV далековода у циљу обезбеђења потребне сигурносне удаљености од објеката који ће се градити; измештени део далековода се гради на бетонским стубовима са кабловским 10кV снопом типа ХНЕ48/0-А 3x/1x70/+50mm ² км 0,17 x 2 500 000 = 425 000,00	425 000,00
		прикључак нове Т.С. 10/0,4 кV на измештену трасу далековода каблом ХНЕ49/А-3x/1x150/mm ² или сличним м' 70 x 2500 = 175 000,00	175 000,00

		израда јавне расвете на челичним канделабрима одговарајуће висине поред приступних саобраћајница у комплексу и за централни паркинг простор са одговарајућим натријумовим или метал халогеним светилкама км 0,6 x 900 000 = 540 000,00	540 000,00
		изградња кабловске мреже 1 kV од нове Т.С. 10/0,4 kV до појединих објеката у комплексу на начин приказан блок шемом и на графичком плану, са кабловким водовима типа рроо-ASJ или хроо-ASJ одговарајућег пресека км 1,5 x 2500 000 = 3 750 000,00	3 750 000,00
		набавка и уградња слободностојећих кабловских разводних ормана, са потребним бројем извода у свему према одредбама техничке препоруке бр. Т.П13 – додатак 2 ком 4 x 250 000 = 1 000 000,00	1 000 000,00
		набавка и уградња кабловских прикључних кутија на објектима хотела и ресторана - крк 250А ком 2 x 18 000 = 36 000,00	36 000,00
		Израда потребних инсталација уземљења у циљу обезбеђења заштите од индирекног напона додира, полагањем Fe/Zn траке 25x4мм у ров са напојним каблом и са повезивањем темељни уземљивач и и заштитну сабирницу Т.С. RO 0,4 kV и крк хотела и ресторана ком 7 x 7 000дин = 49 000,00	49 000,00
У К У П Н О (1+2):			45 381 000,00

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. ПРАВИЛА ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

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

4.1.2. 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.

4.1.3. 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 урбанистичко-техничких докумената у складу са важећим законским прописима.

4.1.4. На простору у границама Плана детаљне регулације за објекте од општег интереса (јавне објекте) формиране су грађевинске парцеле дефинисане координатама детаљних тачака. За грађевинске парцеле намењене изградњи објекта који нису од општег интереса (јавне објекте) дата су правила парцелације дефинисана овим поглављима.

4.1.5. 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.

4.1.6. Након доношења плана детаљне регулације, потребно је урадити Пројекат геодетског обележавања у коме ће се дефинисати тачне површине планираних парцела за јавно грађевинско земљиште.

4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

4.2.1. На графичком прилогу бр. 5 – «План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем» приказане су све постојеће и планиране трасе друмског саобраћаја, које су дефинисане координатама темених и осовинских тачака са елементима кривина.

4.2.2. Координате темених и осовинских тачака, као и елементи кривина дати на графичком прилогу бр. 5 – «План саобраћајница са регулационим и

нивелационим решењем» су оријентациони, а дефинитивни подаци се утврђују у идејном и главном пројекту.

4.2.3. Ширине саобраћајница у границама Плана детаљне регулације дате су на графичком прилогу бр. 5 – «План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем».

4.2.4. Попречни нагиб коловоза јавних и интерних саобраћајница друмског саобраћаја је једностран или двостран и износи 2,5%, што ће се дефинитивно одредити идејним пројектима. Обавезна је примена одредби Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, стријих и хендикепираних лица („Службени гласник РС“ број 18/97)

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

4.2.6. За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45cm и максималним нагибом закошеног дела 20%.

4.2.7. У предметном комплексу омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник Републике Србије“, бр. 18/97).

4.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ОПШТА ПРАВИЛА

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

4.3.2. Секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електроенергетика, телекомуникације...) поставља се у појасу регулације.

4.3.3. За постављање секундарне мреже инфраструктуре у појасу регулације државних путева I и II реда потребни су услови и сагласност надлежног управљача јавних путева. Управљач јавним путем може бити јавно предузеће основано од стране Владе РС, као и привредно друштво или друго правно лице коме је поверено обављање делатности од општег интереса.

За општинске путеве и улице потребне услове и сагласност за постављање секундарне мреже инфраструктуре у појасу регулације даје управљач јавног пута основан од стране Скупштине општине, као и привредно друштво или друго правно лице коме је поверено обављање ове делатности.

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

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

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

4.3.7. 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.

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

4.3.9. У заштитном појасу јавног пута на основу члана 28. став 2. Закона о јавним путевима („Сл. Гл. РС“, број 101/2005), може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други слични објекти, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл. по предходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

4.3.10. Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путевима-својина Републике Србије и на којима се ЈП „Путеви Србије“, Београд води као корисник, или је ЈП „Путеви Србије“, Београд као правни следбедик корисника.

4.3.11. Укрштање инсталација са путем предвиђа се искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00m са сваке стране. Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35m. Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00m.

4.3.12. Инсталације морају бити постављене минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање), изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза. На местима где ово није могуће задовољити мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа пута.

Водопривредна инфраструктура

- Водовод и канализација морају се трасирати тако:
 - да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
 - да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
 - да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
 - да се води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама.
- Водовод трасирати једном страном коловоза, супротној од фекалне канализације, на одстојању 1,0 m од ивичњака.
- Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мање од 1,5 m.
- Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (гасовод, топовод, електро и телефонски каблови) при укрштању не сме бити мање од 0,5 m.
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.
- Уколико није могућа траса у оквиру регулације саобраћајнице, водовод или канализацију водити границом катастарских парцела, уз сагласност оба корисника међних парцела.
- Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0 m од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.
- Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама је:
 - међусобно водовод и канализација 0,40 m
 - до гасовода 1,00 m
 - до топовода 0,50 m
 - до електричних каблова 0,50 m
 - до телефонских каблова 0,50 m
- Избор материјала за израду водоводне и канализационе мреже, као и избор опреме извршити уз услове и сагласност надлежност Јавног комуналног предузећа.
- Минимални пречник уличне водоводне цеви је Ø100mm (због противпожарне заштите). Водоводну мрежу градити у прстенастој систему, где год је то могуће.
- Минимални пречник уличне цеви фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка је Ø150mm.
- На канализационој мржи сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви и на правим деоницама на растојању од приближно 160 D постављају се ревизионе шахте од бетонских цеви Ø1000mm, са бетонским дном у виду кинете и са шахт поклопцима ливено-гвозденим, отпорним на планирано саобраћајно оптерећење.
- Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод, топовод и сл.) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.
- Водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета. Водомерни шахт поставља се максимално 2,0 m од регулационе линије.

- Уколико у близини објекта не постоји улична атмосферска канализација, прикупљене атмосферске воде са локације се могу упустити у отворене канале или риголе поред саобраћајнице или у затрављене површине у оквиру локације.
- Противпожарна заштита у насељима се омогућава изградњом противпожарних хидраната на водоводној мрежи.
- Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари и сл.
- Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

Електроенергетска инфраструктура

- Изградња електроенергетских објеката у комплексу плана може се вршити без издате грађевинске дозволе на основу прибављене информације о локацији и решења којим се одобрава извођење радова које издаје надлежни орган локалне самоуправе сагласно члану 53. и 145. „Закон о планирању и изградњи,“ (сл.гл.РС бр.72/2009).
- Извођење радова се врши на основу техничке документације израђене сагласно техничким условима надлежне Е.Д. и уз примену важећих прописа и техничких препорука Е.Д. Србије и то:
 - „Правилника о техничким нормативима за изградњу надлежних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV“ (сл.лист СФРЈ бр.65/88 и сл.лист СРЈ бр. 18/92)
 - „Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих Т.С.“(сл.лист СФРЈ бр.13/78 и сл.лист СРЈ бр.37/95)
 - Техничких препорука Е.Д.Србије:
 - Т.Р.1b „Приградска Т.С. 10/0.4 kV и 20/0.4 kV снаге 400 kVA“
 - Т.Р.3 „Избор и полагање каблова у електродистрибутивним мрежама 1 kV, 10 kV, 20 kV и 35 kV“
 - Т.Р.13 „Прикључци на нисконапонску мрежу и ел. инсталације у зградама“
- Енергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени потребни минимални размаци од других врста врста инсталација и објеката и то:
 - 0,4мод цеви водовода и канализације
 - 0,5мод телекомуникационих каблова
 - 0,6мод спољне ивице канала за топловод
 - 0,8мод гасовода у насељу
- Ако се захтевани размаци не могу постићи, енергетски кабл се полаже у заштитну цев дужине најмање 2м са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не може бити мањи од 0,3м.
- Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод гасовода, топловода и цеви водовода и канализације.
- Код укрштања енергетског кабла са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се поставља испод телекомуникационог, а угао укрштања треба да је најмање 30° што ближе 90 °.
- У односу на зидове или темеље грађевинских објеката минимални размак треба да је најмањи 0,3м.

- На прелазу преко саобраћајница кабл се полаже у заштитну цев на дубини мин.0,8м испод површине коловоза.
- Поред саобраћајница у насељу каблови се полажу у зеленом појасу, а ако то није могуће у тротоару саобраћајнице у заштитним цевима или покривеним каналима и на удаљености 0,5 до 1м од коловоза.

Телекомуникациони објекти - фиксна телефонија:

- Целокупну ТТ мрежу градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,80м.
- На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).
- При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе 90° и не мање од 30° .
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,50м за каблове напона до 10kV и 1,0м за каблове напона преко 10kV. При укрштању најмање растојање мора бити 0,50м, а угао укрштања треба да буде најмање 30° , по могућности што ближе 90° . Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.
- Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0.3 м.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0.6 м. Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0.5 м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0.5 м. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0.5 м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .
- Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0.5 м.

4.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Општа правила грађења

4.4.1. Објекти на грађевинској парцели постављају се као слободностојећи – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

4.4.2. 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.

4.4.3. 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 (услуге) 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.

4.4.4. Грађевинска линија је означена на графичком прилогу бр. 7 – «План намене површина са правилима уређења и грађења».

4.4.5. 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.

4.4.6. Број објеката на парцели није ограничен, под условом да су испоштовани максимални степен изграђености и степен заузетости земљишта и да су испуњени услови међусобне удаљености и растојања до граница суседних парцела.

4.4.7. Отворене спољне степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта, такође степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

4.4.8. Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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

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

4.4.11. Објекте пројектовати за 9^о MCS, те се у циљу заштите од земљотреса објекти се морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за грађење објеката високоградње у сеизмичким прописима (Сл. лист СФРЈ број 31/81, 49/82, 29-83, 21/88 и 52/90).

4.4.12. При пројектовању и изградњи објеката користити савремене грађевинске материјале. Све објекте пројектовати тако да буду међусобно усклађени у целини и по архитектонским детаљима, тако да стварају јединствен амбијент.

4.4.13. У процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС бр. 18/97).

4.4.14. Контејнере за примарно одлагање смећа и отпадака поставити у оквиру предметне локације, на одговарајућим бетонским површинама. Организовано сакупљање и одвожење чврстог комуналног отпада из простора у границама Плана детаљне регулације врши надлежно комунално предузеће.

4.4.15. Планиране намене могуће је реализовати фазно, у зависности од потребе корисника.

4.4.16. У току извођења радова и при експлоатацији водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)

4.4.17. Ако се нови објекат изводи непосредно уз постојећи суседни, инвеститор је дужан да предузме све мере да се објекат не оштети.

4.4.18. Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се преузети све мере да се објекат не оштети.

4.4.19. Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

4.4.20. Потребно је стимулисати развој и коришћење алтернативних облика енергије, чиме би се знатно утицало на заштиту и очување природне и животне средине.

Правила грађења за рурално становање

- Максимални индекс или степен изграђености износи: - до 1,0 (брutto развијена површина објекта).
- Максимални индекс или степен искоришћености – заузетости земљишта износи: – до 40% (брutto површина објекта – габарит објекта).
- Максимална спратност објеката је П+1+Пк. Изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена, осим ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- За паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на један апартман ако се објекат користи за смештај туриста.

- 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 оgrade 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 оgrade буду на земљишту власника – корисника оgrade,
- Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.
- Међусобна удаљеност спратних објеката је 10,00m, а приземних слободностојећих 6,00m. За објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00m међусобна удаљеност је најмање 6,00m. За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00m међусобна удаљеност износи најмање 5,00m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Растојање основног габарита слободностојећег стамбеног објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50m. За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од предходно наведених вредности не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- Економски објекти на парцели су :
 1. сточне стаје, испусти за стоку, ђубришне јаме – ђубришта, пољски клозети и др.
 2. уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствене потребе и др.
 3. пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је најмање 15,0m. Ђубриште и пољски клозети могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односног живог извора воде најмање 20,0m и то само на нижој коти. Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте

- Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00m.

- На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже) стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина приступног економског пута на парцели је 3,00m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта. На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове градње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,50m, а економског 3,00m.
- Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.
- Архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејзажу. Делове објеката, њихов структурални склоп од утицаја наобликовање и визуелни изглед (кровови, прозори, стрехе, димњачке капе, тремови) дати у духу архитектонског наслеђа овог подручја;
- На фасадама, оградама и у дворишту забрањује се постављање додатних елемената (лавова, лабудова, орлова, каријатида и сл.)

Правила грађења за туристички комплекс са пратећим садржајима

- Максимални индекс или степен изграђености износи: - до 1,8 (брuto развијене површине објекта - БРГП).
- Максимални индекс или степен искоришћености – заузетости земљишта износи: – до 60% (брuto површина објекта (БРП) – габарит објекта).
- Максимална спратност објеката је П+1+Пк. Изградња подрумских и сутеренских просторија је дозвољена, осим ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Паркирање и гаражирање возила утврдити према категорији, капацитету и пратећим наменама и решити у оквиру грађевинске парцеле/ централним паркингом који је заједнички за цео комплекс, као отворене или покривене површине за стационарни саобраћај. У оквиру паркинга планирати уређење зелених површина и садња одговарајућег дрвећа. За угоститељске објекте који подлежу обавези категоризације треба обезбедити услове из Правилника о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката („Сл.гласник РС“, бр. 66/94, 3/95 и 31/2005), а за оне који не подлежу обавезној категоризацији обезбедити услов – једно паркинг или гаражно место за 70,00m² корисног простора.
- Слободне површине уредити, озеленити, поплочати и хортикултурно уредити (изразито декоративним врстама парковског стила) у складу са условима земљишта и у складу са тим, одредити могућност примене биљних врста појединачних земаља представника и поставити одговарајући мобилијар. Обавезна је израда хортикултурних пројеката. У зависности од величине парцеле могући су и спортско рекреативни објекти и површине.

- Позиционирање и димензионисање планираних објеката и њихових неопходних пратећих садржаја као и њихови капацитети, условљени су функционалним решењима, при чему је техничку документацију неопходно урадити у складу са условима надлежних установа и важећим законима, техничким прописима, правилницима и нормативима.
- При пројектовању и изградњи објеката користити савремене грађевинске материјале. Обликовање и архитектуру прилагодити карактеру намене.

Правила грађења за парк шуме

- У процесу пројектовања придржавати се техничких прописа, правилника и стандарда за одговарајуће елементе и материјале. Простор се уређује као парковска површина и намењен је првенствено за одмор и рекреацију. Елементи и опрема простора су од природних материјала прилагођени карактеру
- Дозвољени су пратећи садржаји: услуге у области туризма и пратећи објекти комуналне инфраструктуре. Максимални степен заузетости у односу на површину парка 10%, спратност мах П+делПк, или приземље са галеријом.
- Саобраћајни приступ је забрањен, могућ је само пешачки приступ, смештај возила је на јавним паркинг површинама.
- Парк опремити потребном инфраструктуром у складу са условима надлежних комуналних предузећа.
- Основно уређење у оквиру ове намена обухвата нивелацију, зеленило, партер и одводњавање, парцела се не ограђује, а попличавање пешачких стаза ради се материјалима отпорним на атмосфералије.
- Није дозвољена сеча у циљу експлоатације, већ искључиво у циљу неге и гајења шума, као што је проређивање и санитарна сеча.

Правила грађења за обнову и реконструкцију постојећих објеката

- Постојећи објекти на простору Плана могу бити обновљени, реконструисани, дограђени, адаптирани, у складу са наменом и условима утврђеним планом.
- Реконструкција постојећег објекта дозвољава се са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог објекта у простор намењен туристичким услугама.
- Доградња постојећег објекта може се вршити до утврђеног максималног индекса заузетости и изграђености грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним

парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката према врсти и намени.

- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту.
- Дозвољена је адаптација таванског простора стамбеног објекта, уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену.
- Реконструкција и доградња постојећих помоћних и пратећих објеката у циљу претварања у стамбени простор није дозвољена.
- Адаптација објекта се дозвољава у циљу промене организације простора у објекту, промене намене објекта или дела простора у објекту, из стамбене у туристичку.
- Реконструкција, доградња и адаптација се не могу одобрити за постојеће објекте који су бесправно изграђени, односно не поседују грађевинску дозволу нити употребну дозволу.

Правила грађења паркинга

- Димензије паркинг места морају бити у сагласности са важећим нормативима и стандардима за одређену категорију возила.
- Распоред паркинг места у оквиру паркинга мора бити такав да омогући озелењавање паркинга ниским и високим зеленилом
- Изградњу паркинга планирати и пројектовати од савремених материјала.
- Могуће је предвидети и наткривање паркинга одговарајућом конструкцијом на којој се постављају соларни панели који ће обезбеђивати загревање санитарне воде. У то случају, посебну пажњу обезбедити да се хортикултурним пројектом дефинише правилан распоред стабала како би се искључило засењивање.

5. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођењем плана се обезбеђује уређење простора и изградња објеката у захвату на основу планских решења и правила, као и Закона о планирању и изградњи. О спровођењу плана стара се општина Топола, кроз издавање грађевинске дозволе, уређење и опремање простора, а преко својих органа и јавних предузећа.

У складу са Законом о планирању и изградњи, спровођење Плана детаљне регулације «Етно село - Божурња 09» у Општини Топола вршиће се и директно на основу правила уређења и правила грађења датих овим Планом и урбанистичким пројектима. Зоне за које је планирано спровођење кроз урбанистичке пројекте дефинисане су у графичком прилогу бр. 10 – «Спровођење плана».

Након доношења Плана детаљне регулације сва изградња у захвату врши се искључиво у складу са Планом. Изградњи објеката може се приступити тек по претходно прибављеној грађевинској дозволи, коју издаје надлежни општински орган, осим за изградњу објеката наведеним у члану 133. Закона о планирању и изградњи за које одобрење за изградњу издаје надлежно министарство за послове грађевинарства.

Приликом изградње комуналне и друге инфраструктурне мреже, могућа су мања одступања због усклађивања елемената техничког решења постојећих и планираних објеката инфраструктуре, конфигурације терена, решавања имовинско-правних послова и слично.

На графичком прилогу бр. 6 – «План намене површина са правилима уређења и регулације», дате су грађевинске парцеле за уређење и изградњу јавног грађевинског земљишта, док за грађевинске парцеле осталог грађевинског земљишта уколико је потребно израдити урбанистичко-техничке документе, на начин прописан члановима 60, 65. и 68. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 72/09).

Саставни део плана су следећи графички прилози:

- | | | |
|--|-------|----------------|
| 1. Извод из Просторног плана Општине Топола | ..... | P = 1 : 25 000 |
| 2. Положај подручја у односу на шире окружење | ..... | P = 1 : 25 000 |
| 3. Геодетска подлога са границом обухвата плана | ..... | P = 1 : 1 000 |
| 4. Постојећа намена површина | ..... | P = 1 : 1 000 |
| 5. План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем | ..... | P = 1 : 1 000 |
| 6. План парцелације са елементима за обележавање површина јавне намене | ..... | P = 1 : 1 000 |
| 7. План намене површина са правилима уређења и грађења | ..... | P = 1 : 1 000 |
| 8. Промена намене пољопривредног земљишта | ..... | P = 1 : 1 000 |
| 9. Синхрон план комуналне инфраструктуре | ..... | P = 1 : 1 000 |
| 10. Спровођење плана | ..... | P = 1 : 1 000 |

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 предузећу «ТМ НЕКРЕТНИНЕ» Д.О.О. Београд 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: _____ / _____

Дана: _____ године

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ,

ГРАФИЧКИ ДЕО - СВЕСКА II -

1.	Извод из Просторног плана Општине Топола	.....P = 1 : 25 000
2.	Положај подручја у односу на шире окружење	.....P = 1 : 25 000
3.	Геодетска подлога са границом обухвата плана	.....P = 1 : 1 000
4.	Постојећа намена површина	.....P = 1 : 1 000
5.	План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем	.....P = 1 : 1 000
6.	План парцелације са елементима за обележавање површина јавне намене	.....P = 1 : 1 000
7.	План намене површина са правилима уређења и грађења	.....P = 1 : 1 000
8.	Промена намене пољопривредног земљишта	.....P = 1 : 1 000
9.	Синхрон план комуналне инфраструктуре	.....P = 1 : 1 000
10.	Спровођење плана	.....P = 1 : 1 000

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО - СВЕСКА III -

- Одлуке
- Захтеви за услове
- Услови органа, организација и предузећа
- Подаци органа, организација и предузећа

ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ И ДОНОШЕЊУ ПЛАНА

- **Одлука о изради Плана детаљне регулације «Етно село - Божурња 09» у општини Топола, број 020-377/2009-05, од дана 4.12.2009. године;**
- **Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације «Етно село - Божурња 09» у општини Топола, број 020-378/2009-05, од дана 4.12.2009. године.**

ЗАХТЕВИ ЗА УСЛОВЕ

- Завод за заштиту природе Србије, ул. Др. Ивана Рибара бр. 91, Нови Београд, бр. 35 од 02.07.2009. године
- Завод за заштиту споменика културе, ул. Крагујевачког окторба бр. 184, Крагујевац, бр. 36 од 02.07.2009. године
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Балканска 53, 11 000 Београд, бр. 37 од 02.07.2009. године
- ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“-БЕОГРАД, ВПЦ „МОРАВА“ Ниш, Р.Ј. Велика Морава, ул. Цара Лазара бр. 109, Ћуприја, бр. 38 од 02.07.2009. године
- ЈКСП „Топола“, Топола, бр. 39 од 02.07.2009. године
- Предузеће за телекомуникације «Телеком Србија», АД Дирекција за резиденцијалне клијенте, ТД „Централна Србија“ Филијала Крагујевац/Јагодина – РЈ Топола, Топола, бр. 40 од 02.07.2009. године
- ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ „ЕЛЕКТРОСРБИЈА“ Краљево, Пословна јединица ТОПОЛА, бр. 41 од 02.07.2009. године

УСЛОВИ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА

- Услови, бр. 03-1597/2 од 29.07.2009. године, издати од стране Завода за заштиту природе Србије
- Услови, бр. 598/1 од 24.7.2009. године, издати од стране Завода за заштиту споменика културе Крагујевац
- РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ – Сектор за материјалне ресурсе - Управа за инфраструктуру, бр. 2597-3 од 14.07.2009. године
- Услови, бр. 3255/3 од 14.9.2009. године, издати од стране ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“-БЕОГРАД
- Услови, бр. 2149 од 17.08.2009. године, издати од стране ЈКСП «ТОПОЛА», Топола
- Сагласност, бр. 273 од 07.07.2009.године, издати од стране «Телеком Србија» Предузећа за телекомуникације а.д. Извршна јединица Крагујевац, Служба за планирање и инжењеринг, Крагујевац
- Услови, бр. 1569/1 од 08.09.2009. године, издати од стране ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ „ЕЛЕКТРОСРБИЈА“ Краљево, Пословна јединица Топола

ПОДАЦИ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА

- Обавештење о изради Програма, Одељења за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке и имовинско-правне послове, бр. 351-108/2009-02 од 17.07.2009. године
- Фотокопија катастарског плана, оверена од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Топола