

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ «РАВНИЦА 09» У ОПШТИНИ ТОПОЛА

- СВЕСКА I, II и III: Текстуални, Графички и Документациони део -

2009. година

ПРЕДМЕТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
«РАВНИЦА 09» У ОПШТИНИ ТОПОЛА

НАРУЧИЛАЦ: Предузеће „ТРНАВА – ПРОМЕТ“ д.о.о.
Предузеће за промет на велико и мало
Доња Трнава б.б.

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.
ВЛАДИМИР АНТОНИЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.
ЈЕЛЕНА СТРИЗОВИЋ, дипл.инж.геод.
ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.
МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.елек.
ДРАГОЉУБ ШЕЋЕВИЋ, дипл.инж.грађ.
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
УВОД.....	8
I - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	10
1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ	10
1.1. Правни и плански основ за израду и доношење урбанистичког плана.....	10
1.2. Граница урбанистичког плана.....	10
2. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	10
3. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	11
3.1. Јавно грађевинско земљиште.....	11
3.2. Остало грађевинско земљиште.....	11
4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ	12
4.1. Саобраћај.....	12
4.2. Водопривредна инфраструктура.....	13
4.3. Електроенергетика.....	13
4.4. Телекомуникације.....	14
4.5. Гасоводна инфраструктура.....	15
5. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	15
6. БИЛАНСИ ПОВРШИНА	15
7. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	15

САДРЖАЈ

7.1. Заштита природних добара.....	15
7.2. Заштита непокретних културних добара.....	16
8. УТИЦАЈ ПЛАНског РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА.....	16
8.1. Заштита животне средине	16
8.2. Заштита од елементарних непогода.....	17
8.3. Заштита од ратних разарања.....	18
9. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	18
II - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	20
1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	20
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.....	20
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ.....	24
4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ ОБЈЕКТА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	24
III – СПРОВОЂЕЊЕ.....	29
1. СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА.....	29
2. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА.....	29
3. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	30

САДРЖАЈ

СВЕСКА II: ГРАФИЧКИ ДЕО 31

1. Извод из Генералног плана „Топола 2025“ P = 1: 5 000
2. Геодетска подлога са границом обухвата плана P = 1:1 000
3. Просторна организација са поделом на целине P = 1:1 000
4. План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем P = 1:1 000
5. План парцелације са елементима за обележавање јавних површина P = 1:1 000
6. План намене површина са правилима грађења и регулације P = 1:1 000
7. Синхрон план комуналне инфраструктуре P = 1:1 000

СВЕСКА III: ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО 32

1. ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ И ДОНОШЕЊУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА 33
2. ПОДАЦИ О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ, ЈАВНОМ УВИДУ И ДРУГИМ РАСПРАВАМА О УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНУ 37
3. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА СА СТАВОМ ОБРАЂИВАЧА И КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ О ДОСТАВЉЕНИМ ПРИМЕДБАМА НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН 41
4. ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА 45

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 члана 108. Статута општине Топола («Службени гласник СО Топола», број 11/2008), члана 98. Пословника Скупштине општине Топола («Службени гласник СО Топола», број 12/2008), Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације «Равница 09» у Тополи («Службени гласник СО Топола», број 4/09) и Одлуке да се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину за План детаљне регулације «Равница 09» у Тополи («Службени гласник СО Топола», број 4/09), **Скупштина општине Топола** на седници одржаној дана 31.07.2009. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ «РАВНИЦА 09» У ОПШТИНИ ТОПОЛА

План детаљне регулације «Равница 09» 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.

УВОД

Локација се налази у ширем центру Тополе и захвата простор између улица Пилота Зорана Томића, Иве Андрића и пута за краљев подрум.

Ово је зона постојећег индивидуалног становања, а један део обухвата улази у састав радне зоне коју чине постојећи радни комплекси дуж магистралног правца Крагујевац – Топола и представља потенцијал за будући развој и изградњу нових капацитета малих и средњих предузећа.

У оквиру Генералног плана „Топола 2025“, обухват сачињавају блокови Г3 и Г4, који се налазе оквиру урбанистичке целине “Г” (захвата североисточну падину Опленца). Планирано је становање средње густине Б2, мешовито пословање и услуге у блоку Г3, а мешовито пословање у блоку Г4. Цела локација је оријентисана ка улици Пилота Зорана Томића, која се поклапа са деоницом државног пута I реда: Београд – Топола – Крагујевац (М 23).

Извод из Генералног плана «Топола 2025»:

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ Б2 - Гс = 15-20 станова/ха - карактерише претежно породично становања у оквиру кога је могуће вршити доградњу, надградњу, као и нову изградњу за становање и пословни простор. Могуће пратеће

намене: услужне делатности, мешовито пословање - трговина на велико и мало, мањи производни програми (под посебним условима), јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре. Намене објеката чија градња је забрањена у овој зони: све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену објекта на парцели и парцелама суседа.

МЕШОВИТО ПОСЛОВАЊЕ - подразумева мешовите пословне центре које се баве претежно терцијарним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа. Могуће пратеће намене: мање производне делатности, становање и пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Намене објеката чија градња је забрањена у овој зони: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену. У овој зони одвијаће се делатности из области услуга, трговине, производње, производног занатства, комуналних услуга и становања. Зоне становања у оквиру ових целина, кроз постепену реконструкцију постају зоне мале привреде са становањем.

УСЛУГЕ - обухваћене су површине са доминантном наменом услуге, као и услуге у оквиру осталих намена. Комерцијалне, занатске, услужне и друге терцијарне делатности развијају се у свим зонама и густинама становања, зонама привређивања и осталим наменама према потребама окружења, уз услов да не смеју угрозити основну намену у оквиру које се развијају.

Простор у захвату урбанистичког плана је изграђен стамбеним слободностојећим породичним објектима спратности од П+0 до П+1+Пк и пословним објектима различитог квалитета и степена опремљености. Уз магистрални пут, а преко пута ливнице је зграда за металопрерађивачку индустрију.

Потенцијал које предметна локација има је могућност формирања нових пословних простора, јер га карактерише висока атрактивност - источна падина Опленца и добра саобраћајна повезаност.

Општи циљеви организације, уређења и изградње предметног простора су: уређење и изградњу предметног простора у складу са позитивним законским прописима и смерницама датим Генералним планом „Топола 2025“; обезбеђење потребних површина за јавно грађевинско земљиште; обезбеђење адекватне комуналне инфраструктуре у складу са планираном наменом земљишта и планираним капацитетом изградњивости.

I – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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 приступању изради Плана детаљне регулације «Равница 09» у Тополи, број 020-192/2009-05 од 29.05.2009.године.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- Генерални план „ТОПОЛА 2025.“ – усвојен 2009. године.

1.2. ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Граница обухвата Плана детаљне регулације «Равница 09» у Општини Топола захвата следеће катастарске парцеле 2230, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357/1, 2357/ , 2357/ , 2357/2, 2357/3, 2357/4, 2357/5, 2357/6, 2357/7, 2357/8, 2357/9, 2357/10, 2358, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697 (пут за краљев виноград), 2821 (улица Иве Андрића) све из К.О. Варош Топола.

Укупна површина захвата у границама урбанистичког плана износи **5,63 25 ha**.

Бројеви катастарских парцела идентификовани су на основу фотокопије катастарског плана, оверене 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 део.

2. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Обухват сачињавају блокови Г3 и Г4, који се налазе оквиру урбанистичке целине “Г” (захвата североисточну падину Опленца). Планирано је становање средње густине Б2, мешовито пословање и услуге у блоку Г3, а мешовито пословање у блоку Г4.

БЛОК Г3 (3.32 98 ха), чини простор оивичен улицама Иве Андрића, Ливничком, новом саобраћајницом и путем за краљев подрум. Изграђен је објектима са наменом становање са пратећим делатностима, а велики део блока чини неизграђено земљиште, тако да се планира становање средње густине које

прате услуге у јужном делу блока уз пут за краљев подрум и мешовито пословање на северном делу.

БЛОК Г4 (2.30 27 ха), се ослања на улицу Пилота Зорана Томића, која се поклапа са деоницом државног пута I реда: Београд – Топола – Крагујевац (М 23) и уређује се као зона са доминантном наменом мешовито пословање.

3. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

3.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Планирани режим коришћења земљишта приказан је Табелом бр 1.

Табела бр. 1

НАМЕНА		Површина	
		Планирано стање	
		ха	%
1.	Јавно грађевинско земљиште	1,27 18	22,58
	1. саобраћајнице	1,27 18	22,58
2.	Остало грађевинско земљиште	4,36 07	77,42
	1. становање средње густине	1,45 61	25,85
	2. услуге	0,36 17	6,42
	3. мешовито пословање	2,54 29	45,15
УКУПНО:		5,63 25	100,00

Планирани режим коришћења грађевинског земљишта:

– Јавно грађевинско земљиште.....1,27 18 ha
 – Остало грађевинско земљиште.....4,36 07 ha
УКУПНО:..... 5,63 25 ha

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

Јавно грађевинско земљиште у обухвату Плана детаљне регулације чине 2230, 2349 део, 2357/ , 2357/ , 2357/2 део, 2357/6 део, 2357/7 део, 2358 део, 2686 део, 2687 део, 2689 део, 2691 део, 2692 део, 2693 део, 2694 део, 2695 део, 2696 део, 2697, 2821 све из К.О. Варош Топола.

3.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Остало грађевинско земљиште у границама Плана детаљне регулације чине намене: становање средње густине, услуге и мешовито пословање. Укупна површина осталог грађевинског земљишта у границама Плана детаљне регулације износи 4,36 07 ha.

Планирани режим коришћења осталог грађевинског земљишта:

- становање средње густине.....	1,45 61ha
- услуге.....	0,36 17ha
- мешовито пословање.....	2,54 29ha
УКУПНО:	4,36 07ha

Остало грађевинско земљиште у обухвату Плана детаљне регулације чине катастарске парцеле 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357/1, 2357/2 део, 2357/6 део, 2357/7 део, 2358 део, 2357/3, 2357/4, 2357/5, 2357/8, 2357/9, 2357/10, 2684, 2685, 2686 део, 2687 део, 2688, 2689 део, 2691 део, 2692 део, 2693 део, 2694 део, 2695 део, 2696 део све из К.О. Варош Топола.

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

4.1. САОБРАЋАЈ

На графичком прилогу бр. 4 – «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:

- Улица Иве Андрића, дужине ~ м' 479,00;
- Улица Ливничка, дужине ~ м' 304,00;
- Пут за краљев подрум, дужине ~ м' 167,00;
- Нова саобраћајница, дужине ~ м' 61,00;

тако да укупна дужина јавних саобраћајница износи ~ **1011 м'**.

■ 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.

■ Стационарни саобраћај

Паркирање или гаражирање моторних возила врши се у оквиру грађевинских парцела које припадају осталом грађевинском земљишту. Нормативи за паркирање и гаражирање дати су у поглављу II – Правила грађења.

4.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору обухваћеном границама Урбанистичког плана «Равница 09» у КО Варош Топла постоји главни довод воде Ø400mm од резервоара Оплепац, на који се повезују потрошачи воде у другој висинској зони водоснабдевања. Осим овог главног довода воде, постоји и огранак Ø125mm поред магистралног пута М23, као и секундарни цевовод Ø110mm у улици Иве Андрића.

Кроз овај Урбанистички план се дају трасе и коридори водопривредне инфраструктуре са прикључком на постојећи градски водовод Тополе. У новопланираним саобраћајницама је планирана секундарна разводна мрежа Ø110mm повезана прстенасто са постојећом мрежом.

За противпожарну заштиту су планирани противпожарни ливени хидранти Ø80mm, у складу са прописима.

Фекална канализација се у првој фази повезује преко потисног цевовода Ø90mm у смеру ка западу, ка постојећем уређају за пречишћавање отпадних вода «Каменица». Обзиром на конфигурацију терена и планска опредељења из Генералног плана Тополе, неопходна је израда новог мањег постројења за пречишћавање отпадних вода «Јасеница» у КО Жабаре, па је стога планирано да се изради сабирна мрежа и колектор за одвод отпадне воде ка истоку и будућем уређају за пречишћавање за сливно подручје Јасенице. Према прописима ови нови канализациони колектори су Ø200mm.

Атмосферска канализација треба да омогући одвођење атмосферских саобраћајница, кровова и других уређених површина овог простора до најближег одводника. Одводи атмосферских вода су отворени путни канали поред саобраћајница или бетонске риголе уз тротоаре.

4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Кроз планско подручје пролази далековод 35kV Топола – Метеризе изграђен на челично – решеткастим стубовима са Alç проводницима 3x95mm². Поред улице Иве Андрића пролази мешовити вод на бетонским стубовима са Alç проводницима 3x50mm², 10kV и нисконапанским проводником SKS хоо/о-А 3x70+71,5+2x16mm², 1kV. Вод 10kV ван ове зоне из правца TS 35/10kV Метеризе напада TS Прокин гроб.

Далековод 35kV Топола-Метеризе представља ограничавајући фактор за будућу изградњу, јер се за исти мора обезбедити заштитни појас у коме се не могу објекти било које врсте.

Поред мешовитог вода у улици Иве Андрића за напајање постојећих потрошача у зони плана постоји мрежа на бетонским стубовима са проводником SKS хоо/о-А 3x35+54,6+2x16mm² поред улице Ливничке.

Постојећа надземна мрежа 0,4кV задовољава потребе постојећих потрошача електричне енергије, али постојећи електроенергетски објекти не задовољавају будуће потребе потрошача, јер је потребно обезбедити додатну снагу која ће се ангажовати за планиране објекте становања средње густине, мешовито пословање и услуге.

Потребно је изградити нову TS 10/0,4кV типа MBTS-1000kVA са трансформатором снаге 630kVA, у рубном подручју плана поред улице Иве Андрића. За прикључак TS на 10кV мрежу, постојећи 10кV вод из правца TS Метеризе 35/10кV према TS 10/0,4кV Прокин гроб треба пресећи и увести у нову TS каблом 10кV ХНЕ 49А 3x/1x150/mm². Из нове TS кабловским изводима 10кV и 1кV за мешовити постојећи вод обезбедити напајање постојећих објеката, а новим кабловским водовима 1кV типа рроо-ASJ или хроо-ASJ 4x150mm² обезбедити напајање новопланиране надземне мреже ниског напона која се мора изградити поред новопланираних саобраћајница.

TS 10/0,4 кV је предвиђена Генералним планом. Новопланирана мрежа 0,4 кV ће се градити као надземна на бетонским стубовима са кабловским снопом хоо/о-А 3x50+54,6+2x16mm². Огранак постојеће нисконапонске мреже за напајање мреже у улици Ливничкој из правца мешовитог вода у улици Иве Андрића треба демонтирати, а мрежу у улици Ливничкој прикључити на новопланирану мрежу која ће се градити од TS 10/0,4кV 630kVA Стара Варош према улици Зорана Томића на начин приказан на графичком плану.

Јавна расвета на планском подручју се изводи уградњом натријумових или металхалогених светилки које се монтирају на стубове надземне мреже ниског напона, са напајањем преко додатних водова 2x16mm² у кабловском снопу из новопланиране TS, која треба да садржи опрему за аутоматско и ручно активирање исте.

Да би се омогућила изградња објеката у зони мешовитог пословања који залазе у заштитни појас далековода 35 кV Топола-Метеризе израђен је елаборат о решењу укрштања далековода са планираним објектима за потребе предузећа „Трнава-Промет“ д.о.о. Елаборатом су дефинисани услови који морају бити испуњени, како за далековод 35 кV тако и за објекте који ће се градити а залазе у заштитни појас далековода, пре издавања грађевинске дозволе за било какву изградњу објеката.

4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

На подручју обухваћеном Планом детаљне регулације постоје ТТ инсталације. 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.

4.5. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Напајање гасом градске зоне Тополе предвиђено је из правца исток од Главне мерно регулационе станице „Топола“. Дистрибутивни гасовод водити полиетиленским цевима дуж трупа главних саобраћајница. На местима прикључења гаса за потребе одређених насеља оставити секционе вентиле, а накнадним пројектима ће се дефинисати количине и локација гасовода у тим насељима.

5. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

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

6. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

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

Грађевинско земљиште:

– Јавно грађевинско земљиште.....	1,27 18 ha
– Остало грађевинско земљиште.....	4,36 07 ha
У К У П Н О:	5,63 25 ha

Табела бр. 2

НАМЕНА		Површина	
		Планирано стање	
		ha	%
1.	Јавно грађевинско земљиште	1,27 18	22,58
	1. саобраћајнице	1,27 18	22,58
2.	Остало грађевинско земљиште	4,36 07	77,42
	1. становање средње густине	1,45 61	25,85
	2. услуге	0,36 17	6,42
	3. мешовито пословање	2,54 29	45,15
У К У П Н О:		5,63 25	100,00

7. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

7.1. 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 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.

7.2. 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.

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

8.1. ЗАШТИТА 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 не изгађује стратешке процене утицаја на животну средину за План детаљне регулације «Равница 09» у Општини Топола, број 020-193/2009-05 од 29.05.2009. године.

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

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

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.

Планирана изградња објеката и уређење терена мора бити дефинисана и усклађена са природним карактеристикама и вредностима подручја, а у циљу очувања предеоно-пејзажних вредности простора и спречавања нежељених ефеката потенцијалног угрожавања и деградације. Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја и повећање позитивних ефеката Плана на животну средину су: поштовање прописаних урбанистичких правила, правила уређења и правила грађења; поштовање услова и сагласности надлежних органа, организација и предузећа; адекватна комунална и инфраструктурна опремљеност простора у складу са планираном наменом.

8.1.1. 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 локалне мреже урбаних станица за праћење емисије загађујућих материја, нарочито чађи, СО, СО₂, таложних материја, суспендованих честица и приземног озона, надлежна је општина Топола.

8.1.2. 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.

8.1.3. 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.

8.1.4. 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.

8.1.5. 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.

8.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

8.2.1. 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 фундирању објекта;
- Поштовати планирану регулацију саобраћајница и међусобну удаљеност објеката.

8.2.2. Заштита од поплава

У границама подручја Плана детаљне регулације нема водотокова.

8.2.3. 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 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.

8.3. ЗАШТИТА 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.

9. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У оквиру овог поглавља првенствено се обрађују улагања у новопланиране комуналне капацитете и опрему инфра и супраструктуре, који су предвиђени Планом, како би се на економско-финансијски начин стекла представа о потребним средствима за имплементацију, примену и спровођење планског концепта. Средњорочни програм се првенствено односи на приоритетне радове, и то: на изградњу и уређење саобраћајница, реконструкцију и комплетирање постојећег система инфраструктуре, као и изградњу нове инфраструктуре.

На основу изложеног, средњорочни програм обухвата следеће позиције приоритетних радова:

О П И С Р А Д О В А		Вредност (динара)
ПРИПРЕМНИ РАДОВИ		3 999 600,00
1.	Изузимање земљишта за јавне површине (120 000,00 динара/ару)	3 999 600,00
УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ЈАВНИХ ОБЈЕКТА		30 108 000,00
Уређење јавних површина		12.646.000,00
1.	Изградња коловозне конструкције, заједно са грађевинским радовима (16 000 динара/м)	5.840.000,00
2.	Реконструкција постојеће саобраћајне површине (14 000 динара/м')	6.706.000,00
Комунална инфраструктура		17.462.000,00
Водопривреда		9.340.000,00
1.	изградња уличне водоводне мреже, заједно са потребним земљаним радовима и инсталацијама Ø150mm м' 170x6.000,00=1.020.000,00 Ø110mm м' 530x4.000,00=2.120.000,00	3.140.000,00
	набавка и уградња ливено гвоздених противпожарних хидраната Ø80mm заједно са потребним грађевинским и инсталационим радовима ком. 4x50.000,00= 200.000,00	200.000,00
	изградња уличне мреже фекалне канализације Ø200mm заједно са потребним земљаним радовима, инсталатерским радовима и шахтама м' 1200x5.000,00=6.000.000,00	6.000.000,00
Електроенергетика		8.122.000,00
2.	изградња TS 10/0.4 kv 1000/630 kvA MBTS „СТАРА ВАРОШ I“ ком. 1x3.800.000,00= 3.800.000,00	3.800.000,00
	сечење постојећег мешовитог вода 10kv+1kv и увођење у нову TS каблом ХНЕ 49А 3х/1х150/ mm ² паушално 1.000.000,00	1.000.000,00
2.	израда нове надземне мреже поред планираних саобраћајница на бетонским стубовима са кабловским снопом хоо/о-А 3х50+54,6+2х16mm ² са потребним кабловским изводима из TS. Кабловски изводи су типа рроо-ASJ или хроо-ASJ 4х40mm ² km 1х1.800.000,00= 1.800.000,00	1.800.000,00
	демонтажа постојећег огранка мреже 0.4kv на бетонским стубовима km 0,06х1.200.000,00= 72.000,00	72.000,00
	израда јавне расвете саобраћајница на стубовима постојеће и планиране надземне мреже 1kv, са натријумовим или метал-халогеним светилкама снаге 70 до 250w зависно од значаја саобраћајнице km 2х600.000,00= 1.200.000,00	1.200.000,00
	израда независне јавне расвете на челичним канделабрима за осветљење паркинг простора паушално 250.000,00	250.000,00
	реализација укрштања постојећег далековода 35kv за TS „Метеризе“ са комплексом намењеним за пословни објекат „Трнава-Промет“ д.о.о. у распону стубова 5-7, према постојећем техничком решењу према предрачуноу из израђеног елелбората (трошкове сноси инвеститор)	трошкове сноси инвеститор
3.	Гасоводна инфраструктура	1.314.000,00
	изградња дистрибутивног градског гасовода м' 657х2.000,00= 1.314.000,00	1.314.000,00
У К У П Н О (1+2):		34 107 600,00

II - П Р А В И Л А Г Р А Ћ Е Њ А

1. П Р А В И Л А П А Р Ц Е Л А Ц И Ј Е И П Р Е П А Р Ц Е Л А Ц И Ј Е

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. 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.

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. П Р А В И Л А Г Р А Ћ Е Њ А З А О Б Ј Е К Т Е НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Правила грађења за становање средње густине

ДОМИНАНТНА ФУНКЦИЈА: СТАНОВАЊЕ

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: услужне делатности, мешовито пословање - трговина на велико и мало, мањи производни програми (под посебним условима), јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре.

НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену објекта на парцели и парцелама суседа.

- Претежни тип је слободностojeћи и двојни објекат;

- Основни тип чине породични стамбени објекти; могућа је изградња пословног простора претежно у приземним, али и у другим деловима објеката, па и у целисти;
- Степен изграђености **1,0- 1,2;**
- Степен заузетости **30- 40%;**
- Код обрачуна степена изграђености не урачунава се помоћни простор подрумске етаже;
- Основна спратност (П₀)+П+1+Пт;
- Спратност (П₀)+П+2 и (П₀)+П+2+Пт, под следећим условима:
 - ширина фронта парцеле мин 12,0 м
 - величина парцеле већа од 5,0 ари

За увођење ове спратности обавезна је анализа блока и односа са окружењем.

- Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег стамбеног објекта износи 3,0 ара, за двојни објекат 4,50 ара, а за објекте у низу 2,0 ара; величина парцеле се креће, у зависности од типа становања, од 3,00- 4,50 ари. На парцелама већим од 4,5 ара могућа је изградња другог објекта на парцели за становање или пословни простор из терцијарног сектора. На парцелама преко 8,00 ари, могуће је развијати делатности мале привреде и мале производне погоне који, по карактеру и капацитету, не ометају основну функцију становања, а у складу су са карактером парцеле, односом према суседу и правилима грађења ових зона, под прописаним условима заштите животне средине;
- Други објекат на парцели гради се у оквиру прописаних урбанистичких показатеља. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле за формирање отвора ниског парапета је 2,5м; на растојању мањем од 2,5м могу се формирати само отвори високог парапета, или делови зида од стаклене опеке или стаклене призме. Минимална удаљеност од границе парцеле је 1,0м. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,0м. Максимална висина објекта је П₀+П+1;
- Тип стамбеног или пословног објекта мора бити прилагођен ширини парцеле. Минимална ширина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 метара, за двојни паралелан са регулацијом 18,0м, за објекте у низу износи 7,00 метара. Код већих објеката пословања, ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности, односно односом према окружењу и суседу;
- Положај стамбених објеката у односу на регулациону линију усклађује се са позицијом већине изграђених објеката у уличном низу, комплексу или блоку (више од 50%). Код изградње нових блокова и потеза слободностојећих породичних стамбених објеката у оквиру ових зона становања, минимално удаљење грађевинске од регулационе линије је 3,00м;
- Могућа је реконструкција или усаглашавање постојећих објеката који у мањој мери одступају од планиране или претежне грађевинске линије потеза, уколико нису на регулационој линији и уколико не постоје сметње техничке или функционалне природе (саобраћајна прегледност, угрожавање суседа на основној грађевинској линији и сл.);
- Објекте поставити паралелно изохипсама уз контролисано усецање и насипање;
- Помоћни простор се обезбеђује искључиво у оквиру основних објеката;

- Паркирање за основну и проширену намену - на парцели корисника или у гаражи у оквиру основног објекта према нормативу: 1 стан 1 паркинг место, за пословни простор: 1 паркинг место на 70м² нето површине;
- Архитектуру ускладити на нивоу блока, кровови коси уједначног нагиба;
- Прикључење објекта на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација;
- Изградња објекта подразумева уређење парцеле према стамбеној и проширеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Зелена површина, терен сачуван као водопропусни, мора чинити најмање 25% парцеле;
- Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и услова заштите од ратних разарања, који су обавезни код пројектовања и изградње објекта;
- Код увођења програма пословања, посебно код специфичних програма и привређивања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине.

Правила грађења за мешовито пословање

ДОМИНАНТНА ФУНКЦИЈА: мешовити пословни центри врсте радних зона које се баве претежно терцијарним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: мање производне делатности, становање и пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

- Степен заузетости парцеле мах 60%;
- Процент зелених површина на комплексу мин 15%
- Степен изграђености - мах 1,5
- Спратност објекта до П+2, за пословне и привредне делатности просторе у зависности од врсте делатности и технологије рада;
- Прикључење објекта на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација;
- Код пословно-стамбеног садржаја парцеле, могуће је рад и становање организовати у једном објекту (рад до улице, становање према дубини парцеле или рад у приземљу, а становање на спрату, под условом да се ради о делатности, која не угрожава функцију становања; ванстамбени садржај може се наћи и у анексу;
- Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта износи 4,0 ара, за двојни објекат 5,0 ари. На парцелама већим од 6,0ари могућа је изградња другог објекта на парцели за становање или пословни простор из терцијарног сектора, сервисе или за малу привреду мањег капацитета. На парцелама преко 7,00 ари, могуће је развијати делатности мале привреде, производне погоне, за делатности које су по карактеру и капацитету у складу са карактером парцеле, односом према суседу под прописаним условима

заштите животне средине. Начелна препорука је да услужни објекат иде испред основног, а ако је производни иза основног објекта;

- Други објекат на парцели гради се у оквиру прописаних урбанистичких показатеља. Други објекат у дну парцеле гради се као слободностојећи. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Максимална висина објекта је По+П+1;

- Објекте градити на грађевинској линији минимум 5м од регулационе линије и на минималном растојању од 1м од једне подужне границе парцеле;

-Објекти намењени раду и производњи морају носити архитектонске одлике своје намене, а са мешовитом функцијом одлике стамбених објеката прилагођених потребама делатности, која се одвија у приземљу;

- Паркирање у оквиру парцеле или у објекту, према условима обезбеђења технолошке организације парцеле и нормативу: 1 паркинг место на 1 стан, за пословни простор 1 паркинг место на 70м² нето површине;

- Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и услова заштите од ратних разарања, који су обавезни код пројектовања и изградње објеката;

- У свим случајевима непходно је обезбеђење одговарајуће процене утицаја у складу са важећим законом о заштити животне средине.

Правила грађења за услуге

ДОМИНАНТНА ФУНКЦИЈА: комерцијалне, занатске, услужне и друге терцијарне делатности.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: становање и пратећи објекти инфраструктуре.

- Потребна је еколошка провера за потенцијалне загађиваче (за програме пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, односно по потреби ради процена утицаја објекта на животну средину, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата);

- Паркирање искључиво у оквиру парцеле без ометања јавних површина (норматив 1 паркинг место за 70м² корисног простора);

- Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација;

- Услови обликовања се усклађују са условима обликовања градског простора, целине, потеза и амбијента у коме су лоцирани;

- Степен изграђености **1,0- 1,2**;

- Степен заузетости **30- 40%**;

- За сложеније програме пословања са специфичним захтевима и условима обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат;

- Овом наменом обухваћене су и јавне делатности као комерцијални вид пословања (у приватном власништву).

- На површинама доминантно намењеним за услуге може се пројектовати становање на спратним етажама.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ

3.1. На графичком прилогу бр. 4 – «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. Нумерички подаци дати су орјентационо 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. 4 – «План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем».

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. 4 – «План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем».

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

4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ОПШТА ПРАВИЛА

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, гасне инсталације) поставља се у појасу регулације.

4.3. 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.

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

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

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

4.7. 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.

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

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 прстенастом систему, где год је то могуће.
- Минимални пречник уличне цеви фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка је Ø150mm.
- На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама, на растојању приближно 160D, постављају се ревизиони силази.
- 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.
- 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 објеката у оквиру планског подручја може се вршити на основу добијене грађевинске дозволе уз поштовање техничких услова ЕД, важећих прописа и техничких препорука ЕД Србије.
- У заштитном појасу далековода 35 kV Топола-Метеризе, сагласно „Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних водова 1kV до 400kV“ (Сл. лист СФРЈ бр. 65/88 и Сл. лист СРЈ бр. 18/92) није дозвољена изградња објеката друге врсте. Изузетно се дозвољава прелазак далековода преко постојећих или планираних објеката ако је далековод прилагођен овим условима, односно да поседује појачану електричну и механичку сигурност и да су обезбеђене сигурносне висине и сигурносне удаљености у односу на постојеће или планиране објекте који су испод далековода, односно у заштитном појасу истог. У распону стубова 5 до 7 у зони планског подручја намењеној за мешовито пословање могуће је градити објекте у заштитном појасу ако се испуне услови према урађеном елаборату од стране ЕД, уз прилагођавање далековода укрштању са планираним објектима и испуњењу услова код пројектовања пословних објеката, посебно за предузеће „Трнава-Промет“ д.о.о.
- Прикључци потрошача на дистрибутивну мрежу вршиће се према техничким условима надлежне ЕД са каблом SKS хоо-А 4x16mm² или кабловима типа рроо-ASJ односно кабловима хроо-ASJ одговарајућег пресека према снази потрошача.

- Код паралелног вођења, приближавања и укрштања енергетских каблова са другом врстом инсталација (ТТ-водови, гасовод, водовод и канализација) морају се обезбедити минимални потребни размаци који износе.
 - 0,8m за гасовод у насељу
 - 0,5m за ТТ кабл
 - 0,4m за водовод и канализацију
- Енергетски каблови се по правилу полажу испод телекомуникационих уз услов да угао укрштања у насељу не може бити мањи од 30°, пожељно што ближе 90°. Ван насеља угао укрштања мора износити минимално 45°.
- Није дозвољено вођење енергетског кабла изнад или испод гасовода, водовода и канализације.
- Ако се минимални размаци енергетског кабла у односу на друге врсте инсталација не могу испоштовати, енергетски кабл се полаже у заштитну цев дужине 2m лево и десно од места укрштања, али и у том случају размак не може бити мањи од 0,3m.
- У односу на путеве изнад првог реда минимални размак код паралелног вођења мора износити 3m, а код приближавања 1m. Код укрштања кабл се полаже у заштитну цев на дубини 0,8m испод површине пута.

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 0,80m.
- 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 0,50m за каблове напона до 10kV и 1,0m за каблове напона преко 10kV. При укрштању најмање растојање мора бити 0,50m, 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 m.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0.6 m. Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0.5 m. 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 m. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0.5 m. 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 m.

Гасоводна инфраструктура

Гасоводна мрежа ниског притиска

- Дубина полагања гасовода је минимално 0,8 м. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина, или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1м од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.
- Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су :

	Укрштање	Паралелно вођ.
- водовод , канализација	0,5 м	1,0 м
- ниско и високо-напонски каблови	0,5 м	0,5 м
- телефонски каблови	0,5 м	1,0 м
- технолошка канализација	0,5 м	1,0 м
- бетонски шахтови и канали	0,5 м	1,0 м
- железничка пруга	1,5 м	5,0 м
- високо зеленило	-	1,5 м
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 м
- локални путеви и улице	1,0 м	0,5 м
- магистрални и регионални путеви	1,3 м	1,0 м
- бензинске пумпе	-	5,0 м

- Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза .
- Дистрибутивни гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње.
- Удаљеност од укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 м.
- Изградња секундарне мреже гасификације ће се вршити према техничким и енергетским условима надлежног предузећа.

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.

На графичком прилогу бр. 6 – «План намене површина са правилима грађења и регулације», дате су грађевинске парцеле за уређење и изградњу јавног грађевинског земљишта, док за грађевинске парцеле осталог грађевинског земљишта уколико је потребно вршити парцелацију и препарцелацију земљишта обавезна је израда урбанистичких пројеката, на начин прописан члановима 61, 65. и 66. Закона о планирању и изградњи објеката («Службени гласник РС», бр. 47/2003 и 34/2006).

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

2. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

Графички део Плана детаљне регулације чине следећи прилози:

1. Извод из Генералног плана „Топола 2025“ P = 1: 5 000
2. Геодетска подлога са границом обухвата плана..... P = 1:1 000
3. Просторна организација са поделом на целине..... P = 1:1 000
4. План саобраћајница са регулационим и
нивелационим решењем..... P = 1:1 000
5. План парцелације са елементима
за обележавање јавних површина..... P = 1:1 000
6. План намене површина са правилима грађења и регулације..... P = 1:1 000
7. Синхрон план комуналне инфраструктуре..... 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 Предузећу „ТРНАВА – ПРОМЕТ“ д.о.о. 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: 020-253/2009-05

Дана: 31.07.2009. године

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ,**

Рајка Митровић

ГРАФИЧКИ ДЕО - СВЕСКА II -

1. Извод из Генералног плана „Топола 2025“.....	P = 1: 5 000
2. Геодетска подлога са границом обухвата плана.....	P = 1:1 000
3. Просторна организација са поделом на целине.....	P = 1:1 000
4. План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем.....	P = 1:1 000
5. План парцелације са елементима за обележавање јавних површина.....	P = 1:1 000
6. План намене површина са правилима грађења и регулације.....	P = 1:1 000
7. Синхрон план комуналне инфраструктуре.....	P = 1:1 000

**ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО
- СВЕСКА III -**

**1. ОДЛУКЕ
О ИЗРАДИ И ДОНОШЕЊУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА**

ОДЛУКА О ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

**ОДЛУКА ДА СЕ НЕ ИЗРАЂУЈЕ СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА
ЖИВОТНУ СРЕДИНУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА**

2. П О Д А Ц И
О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ,
ЈАВНОМ УВИДУ И ДРУГИМ РАСПРАВАМА
О УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНУ

**ПОДАЦИ О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ,
ЈАВНОМ УВИДУ И ДРУГИМ РАСПРАВАМА
О УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНУ**

Пре излагања Плана детаљне регулације на јавни увид, у складу са чланом 52. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 47/2003 и 34/2006) и члановима 28-33. Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид («Службени гласник РС», број 12/2004), План детаљне регулације подлеже стручној контроли Комисије за планове.

Након обављене стручне контроле, План детаљне регулације је био изложен на јавни увид у периоду од 19.06.2009. до 3.07.2009. године.

У току јавног увида нису приспеле писане примедбе, што је констатовано на седници Комисији за планове од 9.07.2009. године, која је дала мишљење надлежном органу за доношење урбанистичког плана да је План детаљне регулације урађен у складу са важећим законским прописима и да се урбанистички план може усвојити.

У прилогу овог поглавља налазе се записници, извештаји и закључци Комисије за планове општине Топола, као Оглас о стављању Плана детаљне регулације на јавни увид, објављен у листу «Новости» дана 18.06.2009. године.

**ЗАПИСНИЦИ, ИЗВЕШТАЈИ И ЗАКЉУЧЦИ
КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ ОПШТИНЕ ТОПОЛА**

**ОГЛАС О СТАВЉАЊУ НА ЈАВНИ УВИД
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

3. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Локација за израду Плана детаљне регулације се налази у ширем центру Тополе и захвата простор између улица Пилота Зорана Томића, Иве Андрића и пута за краљев подрум. Ово је зона постојећег индивидуалног становања, а један део обухвата улази у састав радне зоне коју чине постојећи радни комплекси дуж магистралног правца Крагујевац – Топола и представља потенцијал за будући развој и изградњу нових капацитета малих и средњих предузећа.

У оквиру Генералног плана „Топола 2025“, обухват сачињавају блокови Г3 и Г4, који се налазе оквиру урбанистичке целине “Г” (захвата североисточну падину Опленца). Планирано је становање средње густине Б2, мешовито пословање и услуге у блоку Г3, а мешовито пословање у блоку Г4. Цела локација је оријентисана ка улици Пилота Зорана Томића, која се поклапа са деоницом државног пута I реда: Београд – Топола – Крагујевац (М 23).

Одговарајућим урбанистичким планом, **Планом детаљне регулације** утврђено је потребно јавно грађевинско земљиште, тако да се задржавају постојеће јавне саобраћајнице: Улица Иве Андрића, дужине ~ м' 479,00, Улица Ливничка, дужине ~ м' 304,00 и Пут за краљев подрум, дужине ~ м' 167,00, а формира се и нова саобраћајница, дужине ~ м' 61,00; тако да укупна дужина свих јавних саобраћајница у оквиру Плана детаљне регулације износи ~ 1011 м'.

Остало грађевинско земљиште у границама Плана детаљне регулације чине три намене: становање средње густине, услуге и мешовито пословање. Планом се постиже уобличавање нових амбијената и стварање нових урбаних вредности, чиме ће се побољшати ниво опремљености насеља и стање инфраструктуре.

На простору обухваћеном границама Урбанистичког плана «Равница 09» у КО Варош Топла постоји главни довод воде Ø400mm од резервоара Опленцац, на који се повезују потрошачи воде у другој висинској зони водоснабдевања. Осим овог главног довода воде, постоји и огранак Ø125mm поред магистралног пута М23, као и секундарни цевовод Ø110mm у улици Иве Андрића.

Кроз овај Урбанистички план се дају трасе и коридори водопривредне инфраструктуре са прикључком на постојећи градски водовод Тополе. У новопланираним саобраћајницама је планирана секундарна разводна мрежа Ø110mm повезана прстенасто са постојећом мрежом.

За противпожарну заштиту су планирани противпожарни ливени хидранти Ø80mm, у складу са прописима.

Фекална канализација се у првој фази повезује преко потисног цевовода Ø90mm у смеру ка западу, ка постојећем уређају за пречишћавање отпадних вода «Каменица». Обзиром на конфигурацију терена и планска опредељења из Генералног плана Тополе, неопходна је израда новог мањег постројења за

пречишћавање отпадних вода «Јасеница» у КО Жабаре, па је стога планирано да се изради сабирна мрежа и колектор за одвод отпадне воде ка истоку и будућем уређају за пречишћавање за сливно подручје Јасенице. Према прописима ови нови канализациони колектори су $\varnothing 200\text{mm}$.

Атмосферска канализација треба да омогући одвођење атмосферских саобраћајница, кровова и других уређених површина овог простора до најближег одводника. Одводи атмосферских вода су отворени путни канали поред саобраћајница или бетонске риголе уз тротоаре.

Кроз планско подручје пролази далековод 35кV Топола – Метеризе изграђен на челично – решеткастим стубовима са Al \checkmark проводницима $3 \times 95\text{mm}^2$. Поред улице Иве Андрића пролази мешовити вод на бетонским стубовима са Al \checkmark проводницима $3 \times 50\text{mm}^2$, 10кV и нисконапанским проводником SKS хоо/о-А $3 \times 70 + 71,5 + 2 \times 16\text{mm}^2$, 1кV. Вод 10кV ван ове зоне из правца TS 35/10кV Метеризе напаја TS Прокин гроб.

Да би се омогућила изградња објеката у зони мешовитог пословања који залазе у заштитни појас далековода 35 кV Топола-Метеризе израђен је елаборат о решењу укрштања далековода са планираним објектима за потребе предузећа „Трнава-Промет“ д.о.о. Елаборатом су дефинисани услови који морају бити испуњени, како за далековод 35 кV тако и за објекте који ће се градити а залазе у заштитни појас далековода, пре издавања грађевинске дозволе за било какву изградњу објеката.

Поред мешовитог вода у улици Иве Андрића за напајање постојећих потрошача у зони плана постоји мрежа на бетонским стубовима са проводником SKS хоо/о-А $3 \times 35 + 54,6 + 2 \times 16\text{mm}^2$ поред улице Ливничке.

Потребно је изградити нову TS 10/0,4кV типа MBTS-1000кVA са трансформатором снаге 630кVA, у рубном подручју плана поред улице Иве Андрића. За прикључак TS на 10кV мрежу, постојећи 10кV вод из правца TS Метеризе 35/10кV према TS 10/0,4кV Прокин гроб треба пресећи и увести у нову TS каблом 10кV XHE 49A $3 \times 1 \times 150\text{mm}^2$. Из нове TS кабловским изводима 10кV и 1кV за мешовити постојећи вод обезбедити напајање постојећих објеката, а новим кабловским водовима 1кV типа рроо-ASJ или хроо-ASJ $4 \times 150\text{mm}^2$ обезбедити напајање новопланиране надземне мреже ниског напона која се мора изградити поред новопланираних саобраћајница. Ова TS 10/0,4 кV је предвиђена Генералним планом. Новопланирана мрежа 0,4 кV ће се градити као надземна на бетонским стубовима са кабловским снопом хоо/о-А $3 \times 50 + 54,6 + 2 \times 16\text{mm}^2$.

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 не изгађује стратешке процене утицаја на животну средину за План детаљне регулације «Равница 09» у Општини Топола, број 020-193/2009-05 од 29.05.2009. године.

**СТАВ ОБРАЂИВАЧА
О ДОСТАВЉЕНИМ ПРИМЕДБАМА
НА УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН**

У току јавног увида који је трајао од 19.06.2009. до 3.07.2009. године нису стигле примедбе на предлог **Плана детаљне регулације «Равница 09» у Општини Топола** у писаном облику.

4. П Р О Г Р А М
ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
ТОПОЛА**

**ПРОГРАМ
ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА
«РАВНИЦА 09» У ТОПОЛИ**

2009. година

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

ПРЕДМЕТ: **ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА
«РАВНИЦА 09» У ТОПОЛИ**

НАРУЧИЛАЦ: **Предузеће „ТРНАВА – ПРОМЕТ“ д.о.о.
Предузеће за промет на велико и мало
Доња Трнава б.б.**

ОБРАЂИВАЧ: **ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ И КОНСАЛТИНГ
«АРПЛАН», д.о.о. АРАНЂЕЛОВАЦ
34 300 Аранђеловац, ул. Краља Петра I бр. 80**

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:** **МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, 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.
МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.елек.
ДРАГОЉУБ ШЕЋЕВИЋ, дипл.инж.грађ.
ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.тех.**

ДИРЕКТОР,
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	4
1. Копија извода из судског регистра	
2. Копија лиценце одговорног урбанисте	
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	5
1. Увод.....	6
2. Подлоге.....	6
3. Услови органа, организација и предузећа.....	7
4. Подаци органа, организација и предузећа.....	7
5. Анализа и оцена постојећег стања.....	8
6. Развојне могућности.....	13
7. Концепт плана.....	13
8. Предлог за избор врсте урбанистичког плана.....	15
ГРАФИЧКИ ДЕО	16
1. Извод из Генералног плана «Топола 2025».....	P = 1 : 5 000
2. Геодетска подлога са границом програма.....	P = 1 : 1 000
3. Анализа постојећег стања и валоризација објеката.....	P = 1 : 1 000
4. Постојећа намена површина.....	P = 1 : 1 000
5. Постојећа инфраструктурна мрежа.....	P = 1 : 1 000
6. Концепт плана	P=1 : 1 000
ПРИЛОГ	17
- Захтеви упућени надлежним органима, организацијама и предузећима за давање услова за израду урбанистичког плана	
- Услови надлежних органа, организација и предузећа	
- Подаци органа, организација и предузећа	

О П Ш Т А Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА «РАВНИЦА 09» У ОПШТИНИ ТОПОЛА

1. УВОД

Циљ израде Програма за израду урбанистичког плана «Равница 09» у Тополи јесте спровођење Генералног плана «Топола 2025», односно допуна постојећих, подизање и стварање нових урбаних вредности које се односе на: обезбеђење простора за нову стамбену изградњу, афирмацију и развој малих и средњих предузећа обезбеђењем нових локација и реконструкцијом старих индустријских погона, изградњу туристичких капацитета, у циљу искоришћења погодности локације.

У току израде програма приступило се прикупљању потребних података и услова, као и анализи и оцени постојећег стања, које ће бити основ за израду урбанистичког плана којим је потребно одредити:

- Поделу земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште са елементима за обележавање границе јавног грађевинског земљишта на катастарској подлози;
- Трасе мрежа саобраћајне инфраструктуре;
- Нивелационе коте мрежа саобраћајне инфраструктуре и јавних површина;
- Коридоре и капацитете за комуналну инфраструктуру и објекте;
- Намену површина са истим правилима уређења и грађења.

Главни иницијатор и инвеститор израде Програма за израду урбанистичког плана «Равница 09» у Општини Топола (у даљем тексту: Програма) је предузеће „ТРНАВА – ПРОМЕТ“ д.о.о, Предузеће за промет на велико и мало, Доња Трнава б.б.

2. ПОДЛОГЕ

На основу чл. 43. и 44. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 47/2003 и 34/2006) урбанистички планови се раде на ажурним, односно овереним топографским плановима и ажурним, односно овереним катастарским плановима (у даљем тексту: подлоге).

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

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

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

3. УСЛОВИ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА

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

- ЈКСП „Топола“, Топола, бр. 351-38/2009-02 од 16.3.2009. године;
- ЈП ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ „ЕЛЕКТРОСРБИЈА“ Краљево, Пословна јединица Тоола, бр. 351-38/2009-02 од 16.3.2009. године;
- Предузећу за телекомуникације «Телеком Србија», АД Дирекција за резиденцијалне клијенте, ТД „Централна Србија“ Филијала Крагујевац/Јагодина – РЈ Топола, Топола, бр. 351-38/2009-02 од 16.3.2009. године;
- Завод за заштиту споменика културе, ул. Крагујевачког окторба бр. 184, Крагујевац, бр. 351-38/2009-02 од 16.3.2009. године.

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

- Услови за израду Програма за израду урбанистичког плана «Равница 09» у Тополи, бр. 889 од 08.04.2009. године, издати од стране ЈКСП «ТОПОЛА», Топола;
- Технички услови за израду Програма за израду урбанистичког плана «Равница 09» у Тополи, бр. 843 од 10.04.2009. године, издати од стране ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ „ЕЛЕКТРОСРБИЈА“ Краљево, ЕД Топола;
- Сагласност за израду Програма за израду урбанистичког плана «Равница 09» у Тополи, бр. 141 од 14.04.2009.године, издати од стране «Телеком Србија» Предузећа за телекомуникације а.д. Извршна јединица Крагујевац, Служба за планирање и инжењеринг, Крагујевац;
- Услови, бр. 220/1 од 14.04.2009. године, издати од стране Завода за заштиту споменика културе Крагујевац.

4. ПОДАЦИ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА

Подаци надлежних органа, организација и предузећа за израду Програма за израду урбанистичког плана «Равница 09» у Општини Топола, су:

- Обавештење о изради Програма, Одељења за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке и имовинско-правне послове, бр. 351-38/2009-02 од 16.3.2009. године;
- Фотокопија катастарског плана, оверена од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Топола.

5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација за израду Програма за израду урбанистичког плана «Равница 09» у Тополи налази се у ширем центру Тополе и захвата простор између улица Пилота Зорана Томића, Иве Андрића и пута за краљев подрум.

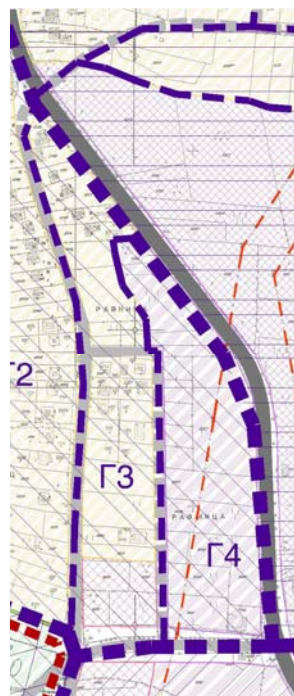
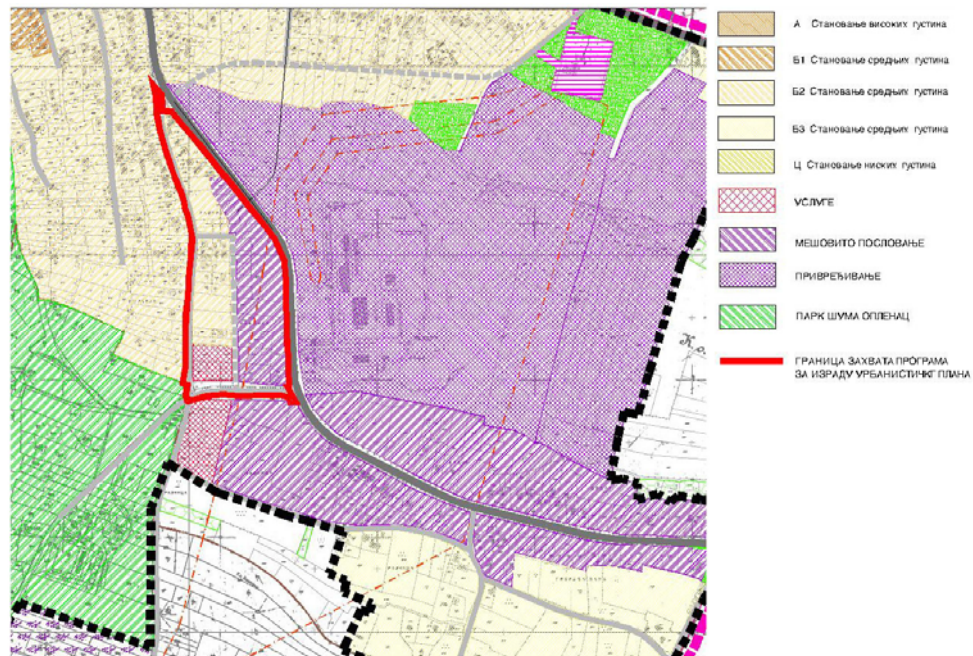
Ово је зона постојећег индивидуалног становања, а један део обухвата улази у састав радне зоне коју чине постојећи радни комплекси дуж магистралног правца Крагујевац - Топола. Ова зона представља потенцијал за будући развој и изградњу нових капацитета малих и средњих предузећа.



Слика 1 – Локација за израду програма

У оквиру предлога Генералног плана „Топола 2025“, који је тренутно на јавном увиду, обухват програма сачињавају блокови Г3 и Г4, који се налазе оквиру урбанистичке целине “Г” (захвата североисточну падину Опленца). Планирано је становање средње густине Б2 и услуге у блоку Г3, а мешовито пословање у блоку Г4. Цела локација је оријентисана ка улици Пилота Зорана Томића, која

се поклапа са деоницом државног пута I реда: Београд – Топола – Крагујевац (М 23).



Слика 2 – ГП «Топола 2025» - планирана намена

Извод из Генералног плана «Топола 2025»:

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ Б2 - Гс = 15-20 станова/ха - карактерише претежно породично становања у оквиру кога је је могуће вршити доградњу, надградњу, као и нову изградњу за становање и пословни простор. Могуће пратеће намене: услужне делатности, мешовито пословање - трговина на велико и мало, мањи производни програми (под посебним условима), јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре. Намене објеката чија градња је забрањена у овој зони: све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену објекта на парцели и парцелама суседа.

МЕШОВИТО ПОСЛОВАЊЕ - подразумева мешовите пословне центре које се баве претежно терцијарним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа. Могуће пратеће намене: мање производне делатности, становање и пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Намене објеката чија градња је забрањена у овој зони: све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену. У овој зони одвијаће се делатности из области услуга, трговине, производње, производног занатства, комуналних услуга и становања. Зоне становања у оквиру ових целина, кроз постепену реконструкцију постају зоне мале привреде са становањем.

УСЛУГЕ - обухваћене су површине са доминантном наменом услуге, као и услуге у оквиру осталих намена. Комерцијалне, занатске, услужне и друге терцијарне делатности развијају се у свим зонама и густинама становања, зонама привређивања и осталим наменама према потребама окружења, уз услов да не смеју угрозити основну намену у оквиру које се развијају.

Граница обухвата Програма за израду урбанистичког плана «Равница 09» у Тополи захвата следеће катастарске парцеле број 2230, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357/1, 2357/2, 2357/3, 2357/4, 2357/5, 2357/6, 2357/7, 2357/8, 2357/9, 2357/10, 2358, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697 (пут за краљев виноград), 2821 (улица Иве Андрића) све из КО Варош Топола.

Укупна површина планског обухвата износи **5,63 25 ха**.

Постојећи режим коришћења земљишта:

– Јавно грађевинско земљиште.....	0,93 85 ха
– Остало грађевинско земљиште.....	4,69 40 ха
УКУПНО:	5,63 25 ха

Табела бр. 1 – Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште		Површина	
		ха	%
1.	Јавно грађевинско земљиште	0,93 85	16,66
2.	Остало грађевинско земљиште	4,69 40	83,34
УКУПНО:		5,63 25	100,00

Генералним планом „Топола 2025“ одређено је грађевинско подручје и дефинисано грађевинско земљиште у насељу, односно одређен је грађевински

реон како је прописано Законом о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 47/2003 и 34/2006).

Простор у захвату урбанистичког плана је изграђен стамбеним слободностојећим породичним објектима спратности од П+0 до П+1+Пк и пословним објектима различитог квалитета и степена опремљености. Уз магистрални пут, а преко пута ливнице је зграда за металопрерађивачку индустрију.



Табела бр. 2 – Урбанистички показатељи изграђености

Површина блока (ha)	Урбанистички показатељи			
	БГП (m ²)	Степен заузетости (%)	БРГП (m ²)	Индекс изграђености
5,63 25	2912	5,17	4575	0,08

Укупна изграђеност изказана је табеларно, тако да се на основу презентованих података и обиласка терена може закључити да постојећи урбанистички показатељи, омогућавају интервенције у блоку у виду изградње нових објеката, реконструкције и доградње постојећих објеката, као и замену дотрајалог градитељског фонда изградњом нових објеката у складу са урбанистичким нормативима и планираним наменама површина датим Генералним планом.

Локација је опремљена комуналном инфраструктуром, што су навеле и надлежне комуналне организације достављањем услова за израду Програма за израду урбанистичког плана. Услови надлежних комуналних организација су саставни део овог Програма (Прилог).

5.1. ПРОЦЕНА ПОТРЕБЕ ЗА ИЗРАДОМ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину («Службени гласник РС» број 135/2004), у фази израде и припреме Програма за израду урбанистичког плана, разматра се потреба за израдом стратешке процене утицаја на животну средину. Исти члан предвиђа могућност да орган надлежан за припрему плана и програма може одлучити да се не израђује стратешка процена, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација.

За планове и програме којима је предвиђено коришћење мањих површина на локалном нивоу, одлука о изради стратешке процене утицаја се доноси само у случају ако се према критеријумима прописаним Законом о стратешкој процени утицаја (члан бр.5) односно Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна израда процене утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину («Службени гласник РС» број 84/2005) утврди да постоји могућност значајних утицаја на животну средину.

Без обзира да ли се ради или не ради стратешка процена утицаја на животну средину у плану ће се дефинисати превентивне мере кроз смернице за заштиту животне средине.

6. РАЗВОЈНЕ МОГУЋНОСТИ

У оквиру подручја обухваћеног Програмом могуће је остваривати интервенције у простору, увођењем нових намена и изградњом физичких структура, а то подразумева следеће:

- **Замена постојећег градитељског фонда и изградња нових објеката** се односи на простор изграђен стамбеним објектима, где се постојећи стамбени објекти задовољавајућег бонитета могу дограђивати и надзиђивати до дозвољеног степена заузетости и изграђености.
- **Изградња нових објеката** на простору који обухвата неизграђено грађевинско земљиште, подразумева изградњу стамбених објекат, објеката намењеним услугама и мешовитом пословању, а у складу са задатим параметрима Генералог плана.
- **Формирање адекватне уличне мреже** која је потребна да задовољи потребе унутрашњег повезивања грађевинског блока, са посебним освртом на омогућавање најкраће везе са најужом централном зоном.

Потенцијал које предметна локација има је могућност формирања нових пословних простора, јер га карактерише висока атрактивност - источна падина Опленца и добра саобраћајна повезаност.

7. КОНЦЕПТ ПЛАНА

Програмом за израду урбанистичког плана анализирано је подручје површине 5,63 25 ha, што је био један од улазних података за дефинисање коначне границе за израду урбанистичког плана која се поклапа са границом програма, тако да је и плански обухват површине 5,63 25 ha. Простор за израду **Урбанистичког плана «Равница 09» у Тополи** обухвата следеће катастарске парцеле у КО Варош Топола, и то: 2230, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357/1, 2357/2, 2357/3, 2357/4, 2357/5, 2357/6, 2357/7, 2357/8, 2357/9, 2357/10, 2358, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697 (пут за краљев виноград), 2821 (улица Иве Андрића).

Обухват **Урбанистичког плана «Равница 09» у Тополи** дат је на графичком прилогу бр. 6 – «Концепт урбанистичког плана». Уколико дође до неусаглашености између наведеног графичког прилога и пописа катастарских парцела који је дат претходним ставом, меродаван је графички прилог.

За простор обухвата урбанистичког плана предложен је је концепт плана који дефинише, пре свега, границу и врсту урбанистичког плана, намену простора и јавно грађевинско земљиште потребно за уређење површина од општег интереса, на основу пројектног задатка дефинисаног од стране наручиоца посла, извршене анализе постојећег стања простора у обухвату програма за израду урбанистичког плана, развојних могућности простора и урбанистичких параметара условљених урбанистичким плановима вишег реда, уз давње процене потребних средстава за његову реализацију.

Концептом уређења простора и изградње објеката предвиђа се задржавање успостављене урбане матрице у оквиру блока, уз планирање нове регулације, а за остварење овог концепта плана није потребно вршити рушења постојећих објеката. Новопланирана регулација је успостављена на основу расположивих просторних могућности у блоку, уз поштовање планиране саобраћајне мреже дефинисане урбанистичким плановима вишег реда.

Планирани режим коришћења грађевинског земљишта:

– Јавно грађевинско земљиште.....	1,27 18 ha
– Остало грађевинско земљиште.....	4,36 07 ha
УКУПНО:	5,63 25 ha

Табела бр. 3 – Планирано грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште		Површина	
		ha	%
1.	Јавно грађевинско земљиште	1,27 18	77,42
2.	Остало грађевинско земљиште	4,36 07	3,96
УКУПНО:		5,63 25	100,00

У складу са чланом 39. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 47/2003) и Правилником о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и начину стављања плана на јавни увид («Службени гласник РС», број 12/2004) предложена је овим Програмом подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште, односно дефинисана је граница јавног грађевинског земљишта на основу које ће се изабраним урбанистичким планом дати аналитичко-геодетски елементи за њено обележавање. За остало грађевинско земљиште израђују се урбанистички пројекти парцелације и препарцелације уколико власници-корисници грађевинског земљишта желе промену (деобу или спајање) постојећих катастарских парцела, и то на начин прописан Законом о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 47/2003 и 34/2006).

Биланс планиране намене површина дат је следећом табелом.

Табела бр. 4 – Планирана намена површина

НАМЕНА			Површина	
			Планирано стање	
			ha	%
1.	Јавно грађевинско земљиште		1,27 18	22,58
	1.	саобраћајнице	1,27 18	22,58
2.	Остало грађевинско земљиште		4,36 07	77,42
	1.	становање средње густине	1,45 61	25,85
	2.	услуге	0,36 17	6,42
	3.	мешовито пословање	2,54 29	45,15
УКУПНО:			5,63 25	100,00

Предложеним концептом плана постиже се уобличавање нових амбијената и стварање нових урбаних вредности. Организацијом уличне мреже обезбеђује се одговарајућа доступност и проточност саобраћаја.

Општи циљеви организације, уређења и изградње предметног простора су: омогућити уређење и изградњу предметног простора у складу са позитивним законским прописима и смерницама датим Генералним планом „Топола 2025“; обезбеђење потребних површина за јавно грађевинско земљиште; обезбеђење адекватне комуналне инфраструктуре у складу са планираном наменом земљишта и планираним капацитетом изградњости.

8. ПРЕДЛОГ ЗА УЗБОР ВРСТЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

На основу Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 47/2003 и 34/2006) и Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид («Службени гласник РС», бр.12/2004), постојеће планске и урбанистичке документације вишег реда, фактичког стања на терену, потреба инвеститора за добијањем одобрења за градњу од надлежног општинског органа, као обрађивачи **Програма за израду урбанистичког плана «Равница 09» у Општини Топола** предлагемо Комисији за планове општине Топола да да препоруку надлежном органу општине Топола да донесе одлуку о приступању изради **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**, као одговарајућег урбанистичког плана.

Аранђеловац, 2009. година

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,

дипл.инж.арх. Милан Зечевић

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Генералног плана «Топола 2025».....P = 1 : 5 000
2. Геодетска подлога са границом програма.....P = 1 : 1 000
3. Анализа постојећег стања и валоризација објеката.....P = 1 : 1 000
4. Постојећа намена површина.....P = 1 : 1 000
5. Постојећа инфраструктурна мрежа.....P = 1 : 1 000
6. Концепт планаP=1 : 1 000

П Р И Л О Г

- Захтеви упућени надлежним органима, организацијама и предузећима за давање услова за израду урбанистичког плана
- Услови надлежних органа, организација и предузећа
- Подаци органа, организација и предузећа

ЗАХТЕВИ ЗА УСЛОВЕ

- ЈКСП „Топола“, Топола, бр. 351-38/2009-02 од 16.3.2009. године;
- ЈП ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ „ЕЛЕКТРОСРБИЈА“ Краљево, Пословна јединица Тоола, бр. 351-38/2009-02 од 16.3.2009. године;
- Предузећу за телекомуникације «Телеком Србија», АД Дирекција за резиденцијалне клијенте, ТД „Централна Србија“ Филијала Крагујевац/Јагодина – РЈ Топола, Топола, бр. 351-38/2009-02 од 16.3.2009. године;
- Завод за заштиту споменика културе, ул. Крагујевачког окторба бр. 184, Крагујевац, бр. 351-38/2009-02 од 16.3.2009. године.

УСЛОВИ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА

- Услови за израду Програма за израду урбанистичког плана «Равница 09» у Тополи, бр. 889 од 08.04.2009. године, издати од стране ЈКСП «ТОПОЛА», Топола
- Технички услови за израду Програма за израду урбанистичког плана «Равница 09» у Тополи, бр. 843 од 10.04.2009. године, издати од стране ПРИВРЕДНОГ ДРУШТВА ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ „ЕЛЕКТРОСРБИЈА“ Краљево, ЕД Топола
- Сагласност за израду Програма за израду урбанистичког плана «Равница 09» у Тополи, бр. 141 од 14.04.2009.године, издати од стране «Телеком Србија» Предузећа за телекомуникације а.д. Извршна јединица Крагујевац, Служба за планирање и инжењеринг, Крагујевац;
- Услови, бр. 220/1 од 14.04.2009. године, издати од стране Завода за заштиту споменика културе Крагујевац

ПОДАЦИ ОРГАНА, ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА

- Обавештење о изради Програма, Одељења за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке и имовинско-правне послове, бр. 351-38/2009-02 од 16.3.2009. године
- Фотокопија катастарског плана, оверена од стране РГЗ - Службе за катастар непокретности Топола