



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ «ВИЋИЈА 08» У ОПШТИНИ ТОПОЛА

- СВЕСКА I и II: Текстуални и Графички део -

2008. година

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

ПРЕДМЕТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
«ВИЋИЈА 08» У ОПШТИНИ ТОПОЛА

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

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

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

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

ДИРЕКТОР,
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	6
1. Извод из судског регистра	
2. Фотокопија лиценце одговорног урбанисте	
СВЕСКА I: ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	7
I - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	8
1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ	8
1.1. Правни и плански основ за израду и доношење урбанистичког плана.....	8
1.2. Граница урбанистичког плана.....	9
2. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	9
2.1. Јавно грађевинско земљиште.....	9
2.2. Остало грађевинско земљиште.....	9
3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ	10
3.1. Саобраћај.....	10
3.2. Водопривредна инфраструктура.....	11
3.3. Електроенергетика.....	11
3.4. Телекомуникације.....	12
4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	12
5. БИЛАНСИ ПОВРШИНА	13
6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	13
6.1. Заштита природних добара.....	13
6.2. Заштита непокретних културних добара.....	14

САДРЖАЈ

7.	УТИЦАЈ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА.....	14
7.1.	Заштита животне средине.....	14
7.2.	Заштита од елементарних непогода.....	16
7.3.	Заштита од ратних разарања.....	16
8.	СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	17
II - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....		18
1.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	18
2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ.....	19
3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ.....	21
4.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА МРЕЖЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	21
III – СПРОВОЂЕЊЕ.....		24
1.	СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА.....	24
2.	САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА.....	24
3.	ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	25

САДРЖАЈ

СВЕСКА II: ГРАФИЧКИ ДЕО..... 23

- 1.Извод из Просторног плана Општине Топола.....P = 1:25 000
- 2.Геодетска подлога са границом плана.....P = 1:1 000
3. План саобраћаја и парцелације.....P=1:1 000
4. План намене површина са правилима грађења и уређења.....P=1:1 000
- 5.Синхрон план.....P=1:1 000
- 6.Спровођење плана.....P=1:2 500

СВЕСКА III: ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
- СВЕСКА I -**

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

Скупштина општине Топола на седници одржаној дана 12.09.2008. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ «ВИЋИЈА 08» У ОПШТИНИ ТОПОЛА

План детаљне регулације «Вићија 08» у Општини Топола (у даљем тексту: План детаљне регулације) садржи:

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

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

I – П Р А В И Л А У Р Е Ћ Е Њ А

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

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

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи - «Службени гласник РС», број 47/2003 и 34/2006;
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима о начину стављања плана на јавни увид - «Службени гласник РС», број 12/2004;
- Одлука о одређивању делова Просторног плана Општине Топола који нису у супротности са одредбама Закона о планирању и изградњи - «Службени гласник СО Топола», број 10/2003;
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације «ВИЋИЈА 08» у Општини Топола («Службени гласник СО Топола број 11/08»).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

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

1.2. ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Граница обухвата Плана детаљне регулације у Општини Топола захвата следеће катастарске парцеле 2327/1, 2327/3 и део 2508 све из К.О. Белосавци. Укупна површина захвата у границама урбанистичког плана износи **5,79 67 ha**.

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

2. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Постојећи режим коришћења земљишта (обухват програма):

Грађевинско земљиште:

- Јавно грађевинско земљиште 0,20 26ha
- Остало грађевинско земљиште 0,07 00ha

Пољопривредно земљиште:

- неизграђено земљиште..... 5,52 41ha

УКУПНО:..... **5,79 67 ha**

Планирани режим коришћења грађевинског земљишта:

- Јавно грађевинско земљиште..... 0,20 26ha
 - Остало грађевинско земљиште..... 5,59 41ha
- УКУПНО:** **5,79 67 ha**

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

Јавно грађевинско земљиште у обухвату Плана детаљне регулације чини катастарска парцела 2508 (део) К.О. Белосавци.

2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Остало грађевинско земљиште у границама Плана детаљне регулације чине намене: услужне делатности и спорт и рекреација.

Укупна површина осталог грађевинског земљишта у границама Плана детаљне регулације износи **5,59 41 ha**.

Планирани режим коришћења осталог грађевинског земљишта:

- услужне делатности.....	2,86 96ha
- спорт и рекреација.....	2,72 45ha
УКУПНО:	5,59 41 ha

Остало грађевинско земљиште у обухвату Плана детаљне регулације чине катастарске парцеле 2327/1 и 2327/3 све из К.О. Белосавци.

3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

3.1. САОБРАЋАЈ

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

Јавна саобраћајница у захвату Плана детаљне регулације је некатегорисани пут Л4, преко кога је локација повезана са магистралним путем М 23, односно са општинским центром Тополе.

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

Укупна дужина јавне саобраћајнице износи ~ **196.00** м'.

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

■ Услови за кретање хендикепираних особа

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

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

■ Стациоанарни саобраћај

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

3.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

На подручју обухваћеним Планом детаљне регулације, према Условима број 786 од 25. 3. 2008. године, издатим од стране ЈКСП „Топола“ из Тополе, на предметној локацији и у ширем окружењу ЈКСП „Топола“ не располаже водоводним и канализационим инсталацијама, а не постоје ни плански акти вишег реда за ово подручје, па зато инвеститор мора обезбедити водоснабдевање и пречишћавање отпадних вода за потребе свих објеката, у складу са важећим законским прописима.

Локација овог комплекса се налази код раскршћа магистралног пута М-23 и локалног пута за Загорицу, а налази се и у близини постојећег водотока Суморина у близини његове десне обале на брежуљкастом терену благо нагнутом ка северу са котама терена од 153,2 до 145,0 метара.

Водоводна мрежа треба да обезбеди снабдевање свих планираних објеката водом, као и заштиту од пожара. На североисточном делу катастарске парцеле број 2327/1 налази се постојећи бунар за воду, кога треба испитати у погледу капацитета изворишта и захтеваног квалитета воде, па уколико задовољава законске нормативе, доградити потребан резервоарски простор према хидрауличком прорачуну потрошне воде у планираним објектима, као и обезбеђења противпожарне резерве, изградити црпну станицу за повишење притиска у водоводној мрежи и изградити разводну мрежу до свих објеката са зидним противпожарним хидрантима у свим објектима које треба заштитити од пожара. Разводна мрежа је од поцинкованих или полиетиленских цеви Ø50mm, како би се на њу могли повезати типски лимени ормари са противпожарном опремом према важећим прописима.

Фекална канализација треба да омогући прикупљање, одвођење и пречишћавање употребљене санитарне воде преко новопланираних колекторских праваца, до уређаја за пречишћавање отпадних вода и до локалног реципијента – поток Суморина.

Кишна канализација треба да омогући одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих уређених површина овог локалитет и да их одведе до реципијента уз предходни третман на сепаратору за уља и масти са таложником за песак и остале чврсте честице у кишници сакупљеној са саобраћајних површина.

3.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

На планском подручју не постоје електроенергетски објекти – трафо станице и мрежа ниског напона који би могли служити као извор електричне енергије за објекте чија се изградња планира.

Кроз подручје пролази далековод 10кV који је у мањој мери ограничавајући фактор за будућу изградњу. Измештање далековода није неопходно али се морају обезбедити потребне сигурносне удаљености сагласно „Правилнику о

техничким нормативима за изградњу надземних електро енергетских водова називног напона од 1кV“(сл.лист СФРЈ 65/88, сл. лист СРЈ 18/92).

У циљу обезбеђења потребне електричне енергије за објекте у планском подручју , треба изградити нову трафостаницу 10/0,4 кV снаге 250 кVA сличне типу СБТС (стубно бетонска).

Трафо станицу треба лоцирати тако да не угрожава сигурност објеката који ће се градити (објекти услужне делатности, спортско рекреативни објекти и др.)

Прикључак ТС вршиће се каблом 10 кV сличном типу ХНЕ 49А 3х/1х50/мм² са постојећег далековода Топола-Крћевац-Белосавци.

Све инсталације у зони плана морају се извести кабловским водовима са прикључком на ТС, уз поштовање важећих прописа за објекте ове врсте и са ограничењима за извођење инсталација у појединим зонама.

Мерење потрошње и снаге електричне енергије вршиће се преко нисконапонске мрежне групе 3х400/230V, 5А која се поставља у разводни орман трафостанице.

Кабловски развод из ТС до изграђених објеката у комплексу вршиће се искључиво кабловским водовима 1 кV типа рроо или хроо одговарајућег пресека.

Поред приступне саобраћајнице и саобраћајница у комплексу треба изградити јавну расвету на челничим канделабрима са натријумовим светиљкама снаге 70W, а напајање исте вршиће се кабловским водовима из трафостанице у коју треба уградити потребну опрему за напајање и аутоматско активирање.

Заштиту од напона довода треба реализовати према условима надлежне Е.Д. – по могућству као Т.Н. систем (нуловање).

У случају да се у комплексу у зони услужних делатности изгради бензинска пумпа, треба реализовати потребне мреже заштите од статичког електрицитета код претакања горива укључујући и ауто цистерну код истакања горива у резервоаре.

3.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

На подручју обухваћеном Планом детаљне регулације постоје положени ТТ каблови (ТТ кабал месне ТТ мреже, положено цево за удувавање оптике и коаксијални кабал).

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

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

4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

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

5. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

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

Грађевинско земљиште:

- Јавно грађевинско земљиште 0,20 26ha
- Остало грађевинско земљиште 0,07 00ha

Пољопривредно земљиште:

- неизграђено земљиште..... 5,52 41ha

УКУПНО:..... **5,79 67 ha**

- Јавно грађевинско земљиште..... 0,20 26ha

- Остало грађевинско земљиште..... 5,59 41ha

УКУПНО: **5,79 67 ha**

- услужне делатности..... 2,86 96ha

- спорт и рекреација..... 2,72 45ha

УКУПНО: **5,59 41 ha**

Табела бр. 1 – Планирана намена површина

НАМЕНА		Површина			
		Постојеће стање		Планирано стање	
		ha	%	ha	%
1.	Јавно грађевинско земљиште	0,20 26	3,50	0,20 26	3,50
	1. саобраћајница	0,20 26	3,50	0,20 26	3,50
2.	Остало грађевинско земљиште	0,07 00	1,20	5,59 41	96,50
	1. услужне делатности	/	/	2,86 96	49,50
	2. спорт и рекреација	/	/	2,72 45	47,00
	3. мешовита намена	0,07 00	1,20	/	/
3.	Пољопривредно земљиште	5,52 41	95,30	/	/
УКУПНО:		5,79 67	100,00	5,79 67	100,00

6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

6.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

Уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералогско – петрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све

мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица, а у складу са важећим законским прописима.

6.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Од стране Завода за заштиту споменика културе у Крагујевцу достављени су Услови бр. 267/1 од 25.3.2008. године. Утврђено је да у непосредној околини предметног Плана постоје следећи археолошки локалитети:

- Локалитет Виђија – констатовани су остаци римског провинцијског насеља које је егзистирало у периоду III-IV века наше ере.
- Локалитет Капетанове њиве – основне карактеристике пронађених фрагмената керамичких посуда као и пронађених алатки упућују на закључак да се на овом простору налазило једно енеолитско и могуће бронзано-допско насеље. Имајући у виду бројност површинских налаза може се закључити да се културни слој налази веома плитко испод површине данашњег терена.

Пре планираних радова је неопходно обратити се надлежном Заводу за заштиту споменика културе, ради вршења сондажних археолошких истраживања мањег обима на основу којих ће се стећи увид о томе да ли на предметној локацији има остатака материјалне културе из ранијих епоха. Зависно од резултата археолошких истраживања одлучиће се о даљим радовима на предметној локацији.

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

7.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину («Службени гласник РС», бр. 135/2004) и Мишљења, бр. 501-42/2008-02 од 27.08.2008. године, издатог од стране Одељења за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке и имовинско-правне послове - Општинске управе општине Топола **не израђује се стратешка процена утицаја за План детаљне регулације «Виђија 08» у Општини Топола.** На основу увида на терену евидентно је да се ради о коришћењу мање површине на локалном нивоу што неће значајније утицати на животну средину. Наведено мишљење је саставни део Плана детаљне регулације и налази се у Свесци III – Документациони део.

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

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

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

Приликом израде техничке документације за комплекс бензинске станице, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04), инвеститор је у обавези да покрене процедуру о потреби израде Студије процене утицаја комплекса бензинске станице на животну средину, којом ће се идентификовати све активности и последице по животну средину, као и решења за умањење или елиминисање негативних ефеката.

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

7.1.1. Заштита ваздуха

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

7.1.2. Заштита површинских и подземних вода

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

7.1.3. Заштита земљишта

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

7.1.4. Заштита од буке и вибрација

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

7.1.5. Заштита од јонизујећег зрачења

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

7.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

7.2.1. Заштита од земљотреса

Подручје Плана детаљне регулације се налази у сеизмичкој зони од 9° 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 фундирању објекта;
- Поштовати планирану регулацију саобраћајница и међусобну удаљеност објеката.

7.2.2. Заштита од поплава

У границама подручја Плана детаљне регулације нема водотокова, док је у ширем окружењу водоток Суморина. Регулацијом овог корита, као и његовим редовним одржавањем овај локалитет се штити од поплава.

7.2.3. Заштита од пожара

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

Заштита од пожара реализује се придржавањем следећих мера:

- Поштовати прописане мере за планирање и пројектовање заштитних инсталација и уређаја за обезбеђење од пожара;
- При пројектовању и изградњи 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.

7.3. 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.

8. 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:

Ред. број	Опис радова	Јед. мере	Кол.	Цена по јединици мере у дин.	Укупна цена (дин.)
1.	Саобраћајне површине				4.900.000,00
	Реконструкција постојеће саобраћајне површине	м ¹	196.0	25.000,00	4.900.000,00
2.	Хидротехника				4.150.000,00
	Реконструкција постојећег бунара за воду ради обезбеђења потребног капацитета и квалитета воде уз потребно продубљивање бунара и израду одговарајуће опреме	ком	1	300.000,00	300.000,00
	Изградња резервоара за дневно изравнање потрошне воде за санитарне потребе и обезбеђење противпожарне резерве према прописима	ком	1	200.000,00	200.000,00
	Изградња разводне мреже од поцинкованих или полиетиленских цеви Ø 50 до свих објеката комплекса, заједно са земљаним радовима и инсталатерским радовима	м	200	5.000,00	1.000.000,00
	Набавка и уградња типских лимених противпожарних ормара са припадајућом опремом за гашење пожара	ком	5	50.000,00	250.000,00
	Изградња сабирне мреже фекалне канализације од цеви Ø150 и Ø200 заједно са потребним земљаним радовима и инсталатерским радовима	м	200	4.000,00	800.000,00
	Изградња септичке јаме типа „Емшер“ или сличне комплетно са земљаним радовима, грађевинским и инсталатерским радовима	ком	1	500.000,00	500.000,00
	Изградња канализационе мреже кишне канализације Ø300 заједно са земљаним радовима, инсталатерским радовима и сливницима	м	150	6.000,00	900.000,00

	Изградња сепаратора за уља и масти комплетно са инсталацијама	ком	1	200.000,00	200.000,00
3.	Енергетика				1.620.000,00
	Изградња ТС 10/ 0.4 kV снаге 250 Kva, сличне типу СБТС	ком	1	1.400.000,00	1.400.000,00
	Израда прикључка ТС на постојећи 10 kV далековод Топола-Крћевац-Белосавци, према условима надлежне електродистрибуције	пау-шално		50.000,00	50.000,00
	Уградња мрежне групе 3x400/230 V, 5A у РО ТС, са струјним трансформаторима прилагођеним ангажованој снази комплекса	ком-плет	1	60.000,00	60.000,00
	Израда прикључака објеката у зони плана кабловским водовима рроо или хроо, 1kv одговарајућег пресека, положеним у рову 0,4x0,8m од ТС до РО објеката	ком-плет	1	60.000,00	60.000,00
	Израда инсталација за заштиту од напона додира (уземљења) и заштиту од статичког електрицитета	ком-плет	1	50.000,00	50.000,00
УКУПНО					10.670.000,00

II - П РА В И Л А Г РА Ћ Е Њ А

1. П РА 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. Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу, односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

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

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

2.1. Објекти на грађевинској парцели постављају се:

- Као слободностојећи – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;

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

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

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

2.4. Грађевинска линија је означена на графичком прилогу бр. 4 – « План намене површина са правилима грађења и уређења ».

2.5. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

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

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

2.7. Максимални индекс или степен изграђености износи 2,1, не урачунавајући подземне етажне, док максимални индекс или степен искоришћености земљишта износи 70%.

2.8. Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90m. Решењем косих кровова суседних објеката

који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

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

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

2.11. При пројектовању и изградњи објекта користити савремене грађевинске материјале. Обликовање и архитектуру прилагодити карактеру намене.

2.12. 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.

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

2.14. 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.

2.15. За изградњу бензинске пумпе, у складу са просторним могућностима, потребама функционисања, дефинисати саобраћајно решење које подразумева изградњу приступних саобраћајница, тј улаз и излаз. Манипулативне просторе и паркинге на бензинској пумпи прилагодити функцији бензинске пумпе и диспозицији садржаја бензинске пумпе. Извршити адекватан избор резервоара за складиштење нафтних деривата и припадајуће мернорегулационе и сигурносне опреме, у циљу максималне заштите земљишта и подземних вода. Озелењавање бензинске пумпе треба да се базира на подизању појаса заштитног зеленила према околним наменама. За озелењавање користити листопадно или четинарско пирамидално дрвеће. Површине где су предвиђени резервоара покрити травњаком или неким од покривача тла, изоставља се садња високе вегетације и шибља.

2.16. Слободне површине уредити, озеленити, поплочати и хортикултурно уредити и поставити одговарајући мобилијар. У оквиру паркинга планирати уређење зелених површина и садња одговарајућег дрвећа.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНИЦЕ

3.1. На графичком прилогу бр. 3 – « План саобраћаја и парцелације » 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. 3 – « План саобраћаја и парцелације ».

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

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

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

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА МРЕЖЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Правила грађења за објекте комуналне инфраструктуре

Водовод и канализација се морају третирати 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 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, 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.

Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0 m од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима.

Минимални пречник планиране фекалне канализације је Ø150 mm, а атмосферске канализације је Ø300 mm.

За одвођење атмосферских вода са површина саобраћајница, постављају се сливници са таложницима.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смеру, као и на правим деоницама на приближном растојању 160 D, постављају се бетонска ревизиони силази од цеви Ø1000 mm са одговарајућим шахт поклопцима у зависности од саобраћајног оптерећења.

Код пројектовања и изградње обавезно је поштовати и применити све важеће техничке прописе и нормативе из ове области.

Правила грађења за електроенергетске објекте:

Планирани објекти се могу градити искључиво на основу одобрених пројеката и грађевинске дозволе издате од надлежног органа, уз поштовање важећих прописа и стандарда и то:

- Закона о планирању и изградњи (сл.гл.РС бр.47/2003 и 34/2006)
- Правилника о техничким нормативима за заштиту Н.Н. мреже и припадајућих Т.С. (сл.лист СФРЈ 13/78 и 37/95)
- Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (сл.лист СФРЈ 53/88 И 28/95)
- Закона о заштити од пожара (сл.гл.СРС 37/88, 53/93, 67/93 и 47/94)

У случају изградње бензинске станице у комплексу намењеном за услужне делатности треба поштовати услове из техничких прописа за ову врсту објеката и то:

- Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива (сл.лист.СФРЈ бр, 27/71)
- Правилника о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности (сл.лист.СФРЈ бр.20/71)
- Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса (сл.лист. СФРЈ бр.24/71)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту од статичког електрицитета (сл.лист СФРЈ бр. 62/73)

Каблови се у комплексу полажу у рову дубине 0,8m, по могућству поред саобраћајница у зеленом појасу, на удаљености 1m од објеката и саобраћајница.

Код паралелног вођења са инсталацијама друге врсте, као што су водоводи, канализација, ТТ водови, гасовод и сл. треба остварити размак енергетских каблова од истих минимално 0,5m за каблове 1 kV, односно 1m за 10 kV каблове.

Угао укрштања треба да је 90°, а најмањи размак 0,5m. Ако се то не може остварити, енергетски кабл на месту укрштања треба положити у заштитну цев, али и у том случају размак не сме бити мањи од 0,3m. Код укрштања са ТТ водовима енергетски кабл се полаже испод истог.

Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације, ТТ водова и гасовода.

Код полагања енергетских каблова у зонама опасности (у случају изградње бензинске станице са пратећим саобраћајима) исте треба поставити у заштитним цевима, уз спровођење мера заштите од пожара уз коришћење опреме у „Ех“ изведби.

Правила грађења за телекомуникационе објекте - фиксна телефонија:

Сви планирани ТТ каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

ТТ мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу.

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° .

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0. 101): 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV, и 1m за каблове 35 kV.

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0.5 m. 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.

Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0.3 m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0.2 m.

Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0.80 m.

На делу трасе оптичких каблова која је заједничка за са кабловима месне мреже, обавезно полагати полиетиленске цеви у исти ров како би се кроз њу могао накнадно провући оптички кабл. Постављати оптичке каблове већих капацитета узимајући у обзир потребе великих корисника телекомуникационих услуга.

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° .

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања на међусобном размаку од најмање 0.5 m. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0.8 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90⁰ а најмање 30⁰. Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0.5 m.

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. 5 – «План намене површина са правилима грађења и уређења», 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 Просторног плана Општине Топола.....P = 1:25 000
- 2.Геодетска подлога са границом плана.....P = 1:1 000
3. План саобраћаја и парцелације.....P=1:1 000
4. План намене површина са правилима грађења и уређења.....P=1:1 000
- 5.Синхрон план.....P=1:1 000

3. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

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

Један (1) примерак у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове урбанизма.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

Број: 020-229/2008-05

Дана: 12.09.2008.године

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ,**

ГРАФИЧКИ ДЕО - СВЕСКА II -

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