

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА



ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „КРУЖНИ ТОК – ТОПОЛА 1“ У ОПШТИНИ ТОПОЛА

2017. 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@open.telekom.rs
Жиро рачун: 355-1054934-48

ПРЕДМЕТ: **ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„КРУЖНИ ТОК – ТОПОЛА 1“ У ОПШТИНИ ТОПОЛА**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ
ПЛАНА: **СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА**
Ул. Булевар Краља Александра 9,
34 310 Топола

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ
ПЛАНА: **СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА**
Ул. Булевар Краља Александра 9,
34 310 Топола

ОБРАЋИВАЧ ПЛАНА: **ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ И КОНСАЛТИНГ
«А Р П Л А Н», д.о.о. АРАНЋЕЛОВАЦ**
Ул. Краља Петра I бр. 80, 34 300 Аранђеловац

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

РАДНИ ТИМ: **НЕВЕНА БОЖОВИЋ**, маст. инж. урб. рег. раз.
ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.
ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.техн.

ДИРЕКТОР,

МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	6
1. Копија извода из Регистра привредних субјеката	
2. Фотокопија лиценце одговорног урбанисте	
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	7
I - ОПШТИ ДЕО	8
1. Увод.....	8
1.1. Повод и циљ израде измена Плана.....	8
1.2. Обухват плана.....	9
1.3. Правни и плански основ.....	9
1.4. Постојећа намена површина и начин коришћења земљишта.....	10
1.5. Преглед прикупљених података и услова надлежних институција.....	12
II - ПЛАНСКИ ДЕО	13
2. Правила уређења простора.....	13
2.1. Планирана намена и начин коришћења земљишта.....	13
2.2. Подела Плана на урбанистичке целине и подцелине.....	14
2.3. Биланси планиране намене површина.....	15
2.4. Попис парцела за површине јавне намене.....	16
2.5. Урбанистички услови за површине и објекте саобраћајне и комуналне инфраструктуре.....	17
2.5.1. Јавне саобраћајне површине.....	17
2.5.2. Водовод и канализација.....	22
2.5.3. Електроенергетика.....	26
2.5.4. Телекомуникације.....	28
2.5.5. Гасоводна инфраструктура.....	30
2.6. Објекти јавне намене и за јавно коришћење.....	32
2.6.1. Здравствена заштита - Дом здравља.....	32
2.6.2. Спорт и рекреација.....	33
2.6.3. Дечија заштита – Вртић.....	33
2.6.4. Аутобуска станица.....	33
2.6.5. Зеленило.....	34

3. Урбанистичке мере заштите.....	35
3.1. Заштита животне средине.....	35
3.1.1. Заштита ваздуха.....	35
3.1.2. Заштита вода.....	36
3.1.3. Заштита земљишта.....	38
3.1.4. Заштита од буке и вибрација.....	38
3.1.5. Заштита од јонизујућег нејонизујућег зрачења.....	38
3.2. Заштита непокретних културних добара.....	38
3.3. Заштита природних добара.....	38
3.4. Заштита од елементарних непогода и ратних разарања...	39
3.4.1. Заштита од пожара.....	39
3.4.2. Заштита од поплава.....	40
3.4.3. Заштита од земљотреса.....	40
3.4.4. Заштита од ратних разарања.....	41
3.5. Мере енергетске ефикасности зграда.....	41
4. Правила грађења.....	44
4.1. Правила парцелације.....	44
4.2. Правила грађења за објекте на површинама јавних намена	44
4.2.1. Дом здравља.....	46
4.2.2. Спорт и рекреација.....	47
4.2.3. Дечија заштита – Вртић.....	48
4.2.4. Аутобуска станица.....	50
4.3. Правила грађења за објекте на површинама осталих намена	50
4.3.1. Правила грађења за становање средњих густина – Б1	55
4.3.2. Правила грађења за становање средњих густина – Б2	57
4.3.3. Правила грађења за становање са пратећим делатностима.....	58
4.3.4. Пословање.....	58
4.3.5. Правила грађења за мешовито пословање.....	59
4.3.6. Правила грађења за услуге.....	60
5. Спровођење измена плана детаљне регулације и прелазне и завршне одредбе.....	63
5.1. Смернице за примену и спровођење измена Плана детаљне регулације.....	63
5.2. Прелазне и завршне одредбе.....	63

ГРАФИЧКИ ДЕО..... 65

1. Геодетска подлога са границом плана детаљне регулације.....	P =	1 : 1000
2. Постојећа претежна намена површина.....	P =	1 : 1000
3. Подела плана на урбанистичке целине и подцелине.....	P =	1 : 1000
4. Планирана намена површина са правилима грађења.....	P =	1 : 1000
5. Површине јавне намене са елементима за обележавање.....	P =	1 : 1000
6. План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем.....	P =	1 : 1000
7. Синхрон план комуналне инфраструктуре.....	P =	1 : 1000
8. Спровођење Плана.....	P =	1 : 1000

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА..... 66

1. Одлуке.....	67
2. Списак коришћене литературе.....	68
3. Услови органа, организација и предузећа.....	69
4. Подаци органа, организација и предузећа.....	70
5. Извештаји о обављеној стручној контроли планског документа..	71
6. Сагласности на плански документ	72

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11 и 121/12, 42/13 одлука УС РС, 50/13 - одлука УС РС, 54/13 – решење УС РС, 98/13 - одлука УС РС, 132/14 и 145/14) и члана 29. Став 1. Тачка 5 и члана 108. Статута општине Топола („Службени гласник СО Топола“, бр.11/08) и члана 98. Пословника Скупштине општине Топола („Службени гласник СО Топола“, бр.112/08), Скупштина општине Топола, на седници одржаној _____ године, донела је

ИЗМЕНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „КРУЖНИ ТОК – ТОПОЛА 1“ У ОПШТИНИ ТОПОЛА

О П Ш Т И Д Е О

1. У В О Д

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ ПЛАНА

Повод за израду Измена Плана детаљне регулације јесте изградња комплекса услуга на к.п. бр. 815/1 К.О. Топола Варош, пренамена дела ове парцела из ПГР-а, док остало подручје задржава своју намену (из ПГР-а) и Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у општини Топола.

Пошто предметно подручје излази на државне путеве, а с обзиром да се мења однос површина јавних и осталих намена неопходна је израда Плана детаљне регулације ради регулисања прикључака на путевима на којима је управљач ЈП “Путеви Србије”.

Циљ израде и доношења овог плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера који су дати Планом генералне регулације за насељено место Топола.

С обзиром, да је сходно правилима уређења и грађења из Плана генералне регулације за насељено место Топола, услужне делатности планиране су у центрима свих нивоа и као пратећа делатност осталих функција (становања, привређивања и јавних функција) сврха израде Плана је стварање планског основа, као предуслова за успостављање рационалног уређења и коришћења грађевинског земљишта, за изградњу комплекса услуга и пословање, као и дефинисања површина јавне намене.

Основна Измена Плана детаљне регулације јесте изградња комплекса услуга на делу к.п. бр. 815/1 К.О. Топола Варош у површини од 0,60 38 ха и пренамена дела ове парцела из ПГР-а. Измена се врши и на кп. бр. 709 К.О. Топола Варош, у виду пренамене парцеле из спортско-рекреативног дела комплекса у намену становања, у површини од 0,15 51 ха. Остало подручје задржава своју намену (из ПГР-а) из Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у општини Топола.

1.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Планско подручје налази се на територији општине Топола и захвата делове катастарске општине Топола Варош.

Обухват Плана је утврђен Одлуком о изради Плана.

Границом Измена Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у општини Топола обухваћене су катастарске парцеле: део 630/1, део 717/2, 717/4, део 715/1, део 716/1, део 728, 726/4, део 724/1, део 724/2, 725/2, 725/3, део 365, део 370, део 381, део 371, део 369, део 367, део 366, 726/1, 726/2, 726/3, 727, 716/2, 716/3, 715/2, 715/3, 729, 736, 735, 739, 740/2, 740/1, део 327, део 326/1, део 325/1, део 741/1, део 741/2, део 743/13, део 743/14, део 754, део 753, 712, део 755/2, део 814/1, део 814/2, део 814/3, 815/1, 815/2, 815/3, 815/4, део 807, део 806, део 2804/1, део 843, 839, 1200/2, део 2810, део 2811, 835, 834, 836, 832, 831, 830, 829, 828, 827, 826/1, 826/2, 826/3, 826/4, 825, 824, 823, 822, 821, 820, 819, 818, 817, 816, 838, 837, 836, 630/2, 630/1, 708, 709, 710, 713/1, 713/2, 714, 729, 730, 733/1, 733/2 и 732, све из К.О. Топола (Варош).

Граница плана обухвата површину **П=15,49 83 ha**.

За израду Измена Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у општини Топола прибављене су:

- Фотокопије катастарског плана К.О. Топола (Варош) у размери 1:1000, оверене од стране РГЗ-СКН Топола и заведене под бројем 953-1/2011-88.

Такође, за предметни обухват Плана коришћена је и званична ортофото подлога за целокупно подручје општине Топола.

Бројеви катастарских парцела идентификовани су на основу фотокопија катастарског плана. Уколико дође до неслагања бројева парцела у графичком и текстуалном делу Плана, меродаван је графички прилог.

1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Изради Измена Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у општини Топола (у даљем тексту План) приступило се на основу Одлуке о изради, бр. 020-164/2017-05-1 од 07.04.2017. («Службени гласник СО Топола», бр. 5/17)

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15);
- Одлука о изради, бр. 020-164/2017-05-1 од 07.04.2017. («Службени гласник СО Топола», бр. 5/17)

Плански основ за израду Плана је:

- План генералне регулације за насељено место Топола (“Службени гласник општине Топола”, бр. 25/14).
- План детаљне регулације „КРУЖНИ ТОК – ТОПОЛА 1“ у општини Топола (“Службени гласник општине Топола”, бр. 6/14).

1.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Грађевинско земљиште у обухвату Плана, према ПДР „КРУЖНИ ТОК – ТОПОЛА 1“ у општини Топола („Службени гласник општине Топола“, бр. 6/14) подељено је на:

- **Површине јавних намена** – здравство, спорт и рекреација, објекти саобраћајне инфраструктуре, саобраћајнице.
- **Површине осталих намена** – становање, услуге и неизграђено грађевинско земљиште.

Југозападни део обухвата Плана чини изграђено грађевинско земљиште са стамбеним објектима претежне спратности П+1+Пк.

Крајњи југоисточни део је неизграђено грађевинско земљиште. У близини границе Плана, југоисточно, налази се извориште „Врело“. Приликом уређивања овог дела Плана неопходно је применити мере заштите у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС», бр. 92/08).

На углу Ул. Милана Благојевића и Бул. Вожда Карађорђа налази се главна аутобуска станица са једне, као и бензинска станица са друге стране.

Централни део обухвата Плана обрађен је Планом детаљне регулације „Блок Д10-09“ („Сл. гласник СО Топола», бр. 3/09), захвата простор који је ограничен Ул. Душана Радовића, Бул. Вожда Карађорђа, Ул. Владике Саве (стари назив С.П. Крцуна) и ослања се на Спортско рекреативни центар. У овом захвату Плана налази се објект који је валоризован као објект профане архитектуре „Болница Свети Ђорђе“ – сада Дом здравља.

Северни део обухвата Плана (потез између Дома здравља и ул. Омладинске) је једним делом изграђено (спортски садржаји), а остали део чини неизграђено грађевинско земљиште. Површина земљишта је прилично равна и обрасла ниским растињем и травом. Високо зеленило је углавном по ободу парцела. Непосредно окружење су стамбени блокови.

Непосредно окружење ван граница Плана источно и западно чине претежно зоне становања средњих густина, северно је неизграђено грађевинско земљиште, а јужно зона мешовитог пословања.

Урбанистички параметри и намена земљишта у обухвату за који се израђује план, дефинисани су Планом генералне регулације за насељено место Топола („Службени гласник општине Топола“, бр. 25/14).

Надлежна институција, Завод за заштиту споменика културе у Крагујевцу, је у оквиру своје евиденције валоризације и заштите споменичког наслеђа, евидентирала објект профане архитектуре „Болница Свети Ђорђе“ - сада Дом здравља. За било какве радове на самом објекту или на парцели 815/1 потребно је, од надлежне службе Завода, тражити мишљење о планираним радовима. Планирани радови не смеју угрозити визуру на објект Дома здравља, а радови на самом објекту Дома здравља не смеју мењати његов аутентичан изглед.

Табела бр. 1 – Постојеће грађевинско земљиште у обухвату Плана

НАМЕНА		Површина	
		Постојеће стање	
		ха	%
1.	Површине јавних намена	7,49 90	48,38
	1.1. Здравствена заштита – Дом здравља	2,11 72	13,66
	1.2. Спорт и рекреација	1,42 92	9,22
	1.3. Објекат саобраћајне инфраструктуре – аутобуска станица	1,20 34	7,76
	1.4. Саобраћајне површине	2,74 92	17,74
2.	Површине осталих намена	7,99 93	51,62
	2.1. Становање средњих густина	1,93 06	12,46
	2.2. Становање са пратећим делатностима	0,08 48	0,55
	2.3. Пословање	0,02 16	0,14
	2.4. Услуге	0,09 59	0,62
	2.5. Неизграђено грађевинско земљиште	5,86 64	37,85
УКУПНО:		15,49 83	100,00

Табела бр. 2 – Постојеће површине јавних намена

Површине јавних намена		Површина	
		ха	%
1.	Саобраћајнице: - део Бул. Војда Карађорђа, - део Ул. Солунских ратника (стари назив – Ул. Милана Благојевића), - део Ул. Јована Скерлића, - део Ул. Душана Радовића, - део Ул. Владике Саве (стари назив - Ул. С.П. Крцуна), - део Ул. Омладинске, к.п. бр. 712	2,74 92	36,66
2.	Здравство	2,11 72	28,23
3.	Објекат саобраћајне инфраструктуре - аутобуска станица	1,20 34	16,05
4.	Спорт и рекреација	1,42 92	19,06
УКУПНО:		7,49 90	100,00

1.5. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

- Услови за израду Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ број 952/1 од 10.05.2011.год, издатих од стране „Електросрбија“ д.о.о. Краљево, Електридистрибуција Аранђеловац, погон Топола и број 35-5/17 (82400-2.09.03-307968/2) од 04.12.2017.
- Јавно комунално стамбено предузеће „ТОПОЛА“, бр.1739 од 11.07.2011.год., бр.447 од 21.02.2012.год. и број 35-5/17 (4539/3.2) од 06.12.2017. године.
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА
 - Услови за израду ПДР „Кружни ток – Топола 1“, бр. 4904-112880/1/2011 од 27.04.2011.год;
 - Сагласност службе за Е и О уређаја у ТК мрежи, бр. 157076/1 од 11.05.2011.год;
 - Сагласност за израду Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у општини Топола, бр. 131/2011 од 19.05.2011.год, издата од стране „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ Предузеће за телекомуникације а.д, ИЈ Крагујевац;
 - Технички подаци и услови за израду измене Плана детаљне регулације „Кружни ток - Топола 1“ у општини Топола, бр. 451220/3-2017 од 21.12.2017.год;
- Услови, 03 број 020-2477/2 од 14.11.2011.год, издати од стране Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд и број 35-5/17 (03 020-2829/2) од 08.12.2017.
- Услови, број 288/1 од 21.04.2011.год, издати од стране Завода за заштиту споменика културе, Крагујевац и број 35-5 (1493-02/1) од 06.12.2017.
- Мишљење, бр. 1568/3 од 31.05.2011.год, издато од стране ЈВП-а „СРБИЈАВОДЕ“ БЕОГРАД, ВПЦ „МОРАВА“;
- Обавештење Министарства одбране РС, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, инт.број 1129-3 од 11. АПР 2011.год;
- Обавештење Министарства унутрашњих послова РС, Управа за ванредне ситуације у Крагујевцу, 07/8 бр. 217-1/11-719 од 08.04.2011.год;
- Услови Републичког сеизмолошког завода РС, бр. 021-239-1/11 од 08.04.2011.год;
- Обавештење Републичког хидрометеоролошког завода РС, бр. 92-III-1-37/2011 од 26.маја 2011.год;
- Услови за израду планског документа, ЈП „Путеви Србије“, бр. 953-3047/12-1 од 03. маја 2012 године;
- Примедбе на плански документ, ЈП „Путеви Србије“, бр. 953-3047/12-3 од 23.05.2012. године;
- Допис ЈП „Путеви Србије“, бр. 953-17422/13-1 од 11.10.2013. године;
- Сагласност на плански документ ЈП „Путеви Србије“ бр. 953-17422/13-3 од 25.11.2013. године.
- Услови за израду измене планског документа, ЈП „Путеви Србије“, бр. 953-24817/17-1 од 13.12.2017 године;

ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Све парцеле које улазе у обухват Плана детаљне регулације су парцеле грађевинског земљишта.

Планом детаљне регулације дефинишу се површине јавних и осталих намена, ближе одређује намена површина, сагледава постојеће стање инфраструктуре и услови прикључења планираних објеката, даје нивелационо и регулационо решење са правилима уређења и грађења.

Већи део обухвата Плана намењен је површинама јавне намене: дечија заштита (вртић), здравствена заштита (Дом здравља), спорт и рекреација, објект саобраћајне инфраструктуре (аутобуска станица) и саобраћајне површине. Површине осталих намена у обухвату Плана намењене су за: становање средњих густина, становање са пратећим делатностима, услуге, пословање и мешовито пословање.

Насеље Топола има повољан саобраћајно-географски положај што позитивно утиче на развој. Кроз територију града прелазе важни саобраћајни правци:

- Државни пут IB реда бр. 25 (стари назив M23): Мали Пожаревац – Младеновац – Топола - Крагујевац;
- Државни пут IIA реда бр. 152 (стари назив R126): Топола – Доња Шаторња – Рудник – Бућин Гроб.

Раскршће ових путних праваца је у истраживању „Идентификација опасних места на државним путевима Републике Србије“ идентификовано као опасно место, тј. безбедност учесника у саобраћају је изузетно угрожена. ЈП „Путеви Србије“ је покренуло акцију санирања опасних места идентификованих поменути истраживањем и предложено је да се реконструкцијом формира кружна раскрсница (документациона основа - предмет бр. 953-11003 од 30.09.2009. год, ЈП „Путеви Србије“).

На основу наведеног, **током 2011.** године покренута је иницијатива за израду одговарајућег Плана, а Скупштина општине Топола је донела **Одлуку о изради Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“** у општини Топола («Службени гласник СО Топола», бр. 1/11), а који је и усвојен 2014.године и објављен у «Службени гласнику општине Топола», бр. 6/14.

Изменом Плана детаљне регулације предвиђа се изградња комплекса услуга на к.п. бр. 815/1 К.О. Топола Варош, пренамена дела ове парцела из ПГР-а, док остало подручје задржава своју намену (из ПГР-а), као и Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у општини Топола.

2.2. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Формиране су укупно 3 целине у односу на Државне путеве који их раздвајају - графички прилог бр. 2 – Планирана намена површина, Р 1:1 000.

ЦЕЛИНА 1 - Деспотовица 1 (делови блокова Д10 и Д11 према номенклатури из ПГР за насељено место Топола) захвата највећи део Плана и простира се северно од Булевара Војда Карађорђа (деоница државних путева IB реда бр. 25 /M23/ и бр. 27 /M4/).

Укупна површина целине **1** износи око **11,24 ha**.

ЦЕЛИНА 2 – Љубесело (део блока Ф13 према номенклатури из ПГР за насељено место Топола), обухвата подручје јужно од Булевара Војда Карађорђа (деоница државних путева IB реда бр. 25 /M23/ и бр. 27 /M4/) и источно од Ул. Солунских ратника (државни пут IIA реда бр. 152 /P126/).

Површина целине **2** износи око **2,28 ha**.

ЦЕЛИНА 3 – Центар 1 (блок А1 према номенклатури из ПГР за насељено место Топола) простира се јужно од Булевара Војда Карађорђа (деоница државних путева IB реда бр. 25 /M23/ и бр. 27 /M4/) и западно од Ул. Солунских ратника (државни пут IIA реда бр. 152 /P126/). Површина целине **3** износи око **1,98 ha**.

Табела бр. 3 – Подела Плана на урбанистичке целине и подцелине

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ			П о в р ш и н а	
			ha	%
1.	ЦЕЛИНА 1 – Деспотовица		11,23 40	72,48
	1.1	Здравствена заштита – Дом здравља	1,67 67	10,82
	1.2	Спорт и рекреација	6,42 42	41,45
	1.3	Дечија заштита - вртић	0,48 44	3,12
	1.4	Становање средњих густина – Б2	0,62 46	4,03
	1.5	Становање средњих густина – Б2	0,88 64	5,72
	1.6	Пословање	0,03 56	0,23
	1.7	Становање са пратећим делатностима	0,20 91	1,35
	1.8	Услуге	0,89 30	5,76
2.	ЦЕЛИНА 2 – Љубесело		2,28 27	14,73
	2.1	Објекат саобраћајне инфраструктуре – аутобуска станица	1,38 66	8,95
	2.2	Мешовито пословање	0,89 61	5,78
	ЦЕЛИНА 3 – Центар 1		1,98 16	12,78
	3.1	Мешовито пословање	0,28 92	1,86
	3.2	Становање средњих густина – Б1	1,69 24	10,92
У К У П Н О:			15,49 83	100,00

2.3. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Табела бр. 5 – Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште		П о в р ш и н а	
		ha	%
1.	Површине јавних намена	11,78 45	76,04
2.	Површине осталих намена	3,71 38	23,96
У К У П Н О:		15,49 83	100,00

Табела бр. 6 – Површине јавних и осталих намена

НАМЕНА			П о в р ш и н а	
			Планирано стање	
			ha	%
1.	Површине јавних намена		11,78 45	76,04
	1.1.	Дечија заштита - вртић	0,35 23	2,27
	1.2.	Здравствена заштита – Дом здравља	1,51 34	9,77
	1.3.	Спорт и рекреација	5,40 79	34,89
	1.4.	Објект саобраћајне инфраструктуре – аутобуска станица	1,09 88	7,09
	1.5.	Саобраћајне површине	3,41 21	22,02
2.	Површине осталих намена		3,71 38	23,96
	2.1.	Становање средњих густина - Б1 -	1,15 31	7,44
	2.2.	Становање средњих густина - Б2 -	0,95 86	6,18
	2.3.	Становање са пратећим делатностима	0,08 48	0,55
	2.4.	Услуге	0,60 38	3,90
	2.5.	Пословање	0,02 17	0,14
	2.6.	Мешовито пословање	0,89 18	5,75
У К У П Н О:			15,49 83	100,00

2.4. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Парцеле намењене за површине јавних намена дефинисане су на графичком прилогу бр. 5 – Површине јавне намене са елементима за обележавање.

Бројеви катастарских парцела идентификовани су на основу фотокопија катастарског плана К.О. Топола (Варош) у размери 1:1000, оверене од стране РГЗ-СКН Топола и заведене под бројем 953-1/2011-88. Уколико дође до неслагања бројева парцела у графичком и текстуалном делу Плана, меродаван је графички прилог.

Табела бр. 4 - Попис парцела за површине јавне намене

К.п. број (К.О. Топола /Варош/)	Опис
део 714, део 715/1, део 716/1, део 717/4	дечија заштита - вртић
Део 815/1	здравствена заштита - Дом здравља
814/1, део 814/3, 708, 709, 710, 712, 732, 733/2, 730, део 729, део 733/1, део 740/1, део 740/2, део 739, део 736, 735	спорт и рекреација
део 839	објекти саобраћајне инфраструктуре - аутобуска станица
	саобраћајне површине /постојеће/
постојеће: део 2810, део 816	Ул. Солунских ратника (стари назив - Милана Благојевића)
планирано проширење: део 839, део 1200/2	
постојеће: део 2811	Ул. Јована Скерлића
постојеће: део 2804/1	Булевар Војда Карађорђа
постојеће: део 630/1	Ул. Душана Радовића
планирано проширење: део 630/2, део 814/1, део 814/3, део 709, део 710, део 713/1	
постојеће: део 365	Ул. Омладинска
планирано проширење: 387, део 369, део 367, део 366, део 729, део 736, део 739, део 740/2, део 330, део 329, део 327, део 326/1, део 325/1	
постојеће: 815/2	Ул. Владике Саве (стари назив - С.П. Крцуна)
планирано проширење: део 806/1, део 807, део 814/2	
део 370	/
	саобраћајне површине /планиране/
део 717/2, део 717/4, део 716/1, део 715/1, део 714, део 715/3, део 716/1, део 728, део 726/4	новопројектована саобраћајница која спаја Ул. Душана Радовића и Ул. Омладинску
део 755/2, део 712, део 753, део 754, део 743/13, део 733/1, део 741/2, део 741/1, део 740/1	новопројектована саобраћајница која спаја Ул. Владике Саве (стари назив - С.П. Крцуна) и Ул. Омладинску

2.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.5.1. Јавне саобраћајне површине

Пројектовање и изградњу саобраћајних површина планирати у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС“, бр. 50/11) и осталим важећим стандардима и прописима из области саобраћаја.

У обухвату Плана детаљне регулације заступљене су следеће саобраћајнице:

- део Ул. Солунских ратника (стари назив – Ул. Милана Благојевића),
- део Ул. Јована Скерлића,
- део Бул. Војда Карађорђа,
- део Ул. Душана Радовића,
- део Ул. Омладинска
- део Ул. Владике Саве (стари назив - Ул. С.П. Крцуна);
- у североисточном делу Плана, уз границу, планирана је саобраћајница која спаја Ул. Омладинску и Ул. Владике Саве (стари назив – Ул. С.П. Крцуна),
- северозападно је планирана саобраћајница која спаја Ул. Омладинску и Ул. Душана Радовића.

Кроз обухват Плана пролазе трасе следећих државних путева:

- ❖ **Државни пут IB број 25**, ИДД деоница број 02507 и 02508 од почетног чвора 2506 Крћевац на км 34+142 преко чвора Топола 2507 на км 38+657 до завршног чвора 2508 Топола (Наталинци) на км 39+691 (**стари назив M23**)

Напомена: деонице бр. 02507 и 02508 државних путева IB реда број 25 и број 27 се преклапају.

Раскршће ових путних праваца је у истраживању „Идентификација опасних места на државним путевима Републике Србије“ идентификовано као опасно место, тј. безбедност учесника у саобраћају је изузетно угрожена. ЈП „Путеви Србије“ је покренуло акцију санирања опасних места идентификованих поменутих истраживањем и предложено је да се реконструкцијом формира кружна раскрсница (документациона основа - предмет бр. 953-11003 од 30.сеп 2009.год, ЈП „Путеви Србије“), те је из тог разлога и усвојен План који је сада предмет измена, а којим је регулација раскрснице у којој се укрштају правци државних путева IB реда бр. 25 (M23) и бр. 27 (M4) са правцем државног пута IIA реда бр. 152 (P126), формирана са кружним током на месту укрштања наведених путних праваца;

Планирано стање

На наведеним деоницама у обухвату Плана (од 38+512 до 38+924 /M23/) не планирају се нови прикључци, тј. задржавају се постојећи који су на следећим стациоณาма:

- са десне стране прикључак на стационажи 38+522 државног пута IB реда бр. 25 (M23) који повезује становање са пратећим делатностима, дом здравља и спортско – рекреативни центар;

- са леве стране прикључак на стационажи 38+609 државног пута IB реда бр. 25 (M23) који повезује аутобуску станицу;
- са десне стране прикључак на стационажи 38+862 државног пута IB реда бр. 25 (M23) који повезује становање средњих густина – Б1.

❖ **Државни пут IIA реда бр. 152:** ИДД деоница број 15201 од почетног чвора 2507 Топола на км 0+000 до завршног чвора 15201 Топола (Аранђеловац) на км 0+513 (P126)

На овој деоници у обухвату Плана (од 0+000 до 0+192 /P126/) не планирају се нови прикључци, тј. задржавају се постојећи који су на следећим стациомажама:

- са леве стране прикључак на стационажи 0+064 државног пута IIA реда бр. 152 (P126), који повезује бензинску станицу;
- са десне стране прикључак на стационажи 0+066 државног пута IIA реда бр. 152 (P126), који повезује дом здравља и спортско – рекреативни центар;
- са леве стране прикључак на стационажи 0+186 државног пута IIA реда бр. 152 (P126), који повезује становање средњих густина – Б1.

Постојећа раскрсница у којој се укрштају правци државних путева IB реда бр. 25 и бр. 27 са правцем државног пута IIA реда бр. 152, је основним Планом реконструисана у кружни ток. Стационажа кружног тока је 38+687 државног пута IB реда број 25 (M23), а одређена је у односу на постојећи чвор (стационажа 38+657 државног пута IB реда бр. 25 /M23/, и 0+000 државног пута IIA реда бр. 152 /P126/) од ког је померена ~5 м.

Деонице државних путева IB реда бр. 25 (M23) и бр. 27 (M4) се кроз градско подручје у обухвату Плана поклапају са Булеваром Војда Карађорђа и Ул. Солунских ратника (стари назив – Ул. Милана Благојевића).

Деоница државног пута II реда бр. 152 (P126) се кроз градско подручје у обухвату Плана поклапа са Булеваром Војда Карађорђа.

Земљиште ограничено Булеваром Војда Карађорђа, Ул. Солунских ратника (стари назив – Ул. Милана Благојевића) и југоисточном границом Плана је у денивелацији у односу на поменуте саобраћајнице (висинска разлика је од 1 до 8м).

Положај грађевинске и регулационе линије у односу на трасе државних путева варира.

- Задржана је постојећа грађевинска линија у распону од 3,5м до 29,0м у односу на постојећу регулацију;
- Формирана је нова грађевинска линија у распону од 2,0м до 10,0м у односу на постојећу регулацију, односно на удаљености од 12,5м и 17,0 м у односу на осу пута;
- поклапају се регулациона и грађевинска линија.

Постојеће и новопројектоване саобраћајнице, у обухвату плана, регулишу се вертикалном и хоризонталном сигнализацијом. Сви профили улица задовољавају услове за двосмерни режим саобраћаја.

Геометрија саобраћајних прикључака биће прецизно дефинисана приликом израде саобраћајно техничких услова.

Стационарни саобраћај

Паркирање моторних возила врши се на паркинг површинама у оквиру регулационих профила јавних саобраћајница, као и у оквиру грађевинских парцела које припадају осталом грађевинском земљишту.

Постојећи паркинг са десне стране у Бул. Војда Карађорђа, овим Планом је планиран да се промени у косо паркирање тако што ће се новопроектована паркинг места дим. 5,00x2,50м, поставити под углом од 45° у односу на улицу, и на минимум 5,0м удаљености од радијуса кривине.

Такође, уз дом здравља је потребно обезбедити 10% места од укупног броја места за паркирање за лица са посебним потребама, а најмање два места за паркирање.

Концепција планиране организације простора је резултат, углавном, стечених карактеристика простора. Предложеним планом постиже се уобличавање нових амбијената и стварање нових урбаних вредности, чиме ће се побољшати ниво опремљености предметног простора и стање инфраструктуре, а следећи смернице Плана вишег реда.

Правила уређења и грађења

- Регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање мреже саобраћајница.
- Коловозну конструкцију димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу, а према важећим стандардима и нормативима базираним на СРПС У.Ц4.012.
- Приликом пројектовања користити и податке о: климатско хидролошким условима, носивости материјала постељице и других елемената коловозне конструкције (за израду новог коловоза и ојачање постојеће коловозне конструкције).
- При пројектовању нових деоница или нових коловозних трака, нивелету висински поставити тако да се прилагоди изведеним коловозним површинама.
- Слободни простор изнад коловоза (светли профил) за друмске саобраћајнице износи мин. 4,5 m - 4,75 m.
- Пројектну документацију саобраћајница радити у складу са законском регулативом и стандардима.
- Саобраћајнице пројектовати и изводити према попречним профилима датим у графичком прилогу број 4 - Саобраћајна инфраструктура са регулационим и нивелационим решењем, Р 1:2 500.
- Главним пројектом предвидети потребну саобраћајну сигнализацију у складу са усвојеним режимом саобраћаја.
- Унутар блоковске приступне саобраћајнице димензионисати према условима за кретање противпожарних возила.
- У регулационим профилима планираних улица предвидети уличну расвету у континуитету.
- Обавезна је примена Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

На графичком прилогу бр. 6 – «План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем», Р 1:1000, приказане су координате темених и осовинских тачака са елементима кривина, попречни профили, висинске коте и координате за парцелацију и обележавање јавних саобраћајних површина предвиђених овим Планом.

Попречни нагиб коловоза јавних и интерних саобраћајница за колски саобраћај је једностран или двостран и износи 2%, што ће се дефинитивно одредити пројектима.

За савлађивање висинске разлике између тротоара и коловоза користе се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%.

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

Приликом пројектовања и изградње објеката саобраћајне инфраструктуре, обавезно поштовати Правилник о условима који са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута («Службени гласник РС», бр. 50/11). Пројектно–техничка документација мора бити усклађена са наведеним Правилником и VI поглављем Закона о јавним путевима («Службени гласник РС», бр. 101/05) – Посебни услови изградње и реконструкције јавних путева.

За све предвиђене интервенције (раскрсница, прикључци) и инсталације које се воде кроз путно земљиште потребно је обратити се ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих. Геометрија предметне кружне раскрснице и саобраћајних прикључака прецизно ће се дефинисати приликом издавања саобраћајно техничких услова, односно израде пројектно–техничке документације.

Правила за изградњу мрежа и објеката комуналне инфраструктуре

Општа правила

- Извођење радова на мрежама комуналне инфраструктуре потребно је радити у складу са важећим стандардима и техничким нормативима прописаним посебно за сваку инфраструктуру.
- Секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електроенергетика, телекомуникације...) поставља се у појасу регулације.
- 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.

- Подземни водови инфраструктуре се могу постављати и на осталим грађевинским парцелама (изван појаса регулације), уз претходно регулисање међусобних односа са власником - корисником грађевинских парцела.
- Надземни водови инфраструктуре се могу постављати и на осталим грађевинским парцелама (изван појаса регулације), уз претходно регулисање међусобних односа са власником - корисником грађевинских парцела.
- По изградњи надземних водова инфраструктуре задржава се постојећи имовински статус на земљишту, осим за стубна места.
- 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.
- У заштитном појасу се могу постављати, други инфраструктурни системи, уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења.

Правила за постављање инсталација поред и испод Државних путева

- У заштитном појасу поред јавног пута на основу члана 28. став 2. Закона о јавним путевима („Сл.гласник РС“, бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13), може да се гради, односно поставља водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други слични објекти, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл. по претходно прибављеној сагласност управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.
- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви-својина Републике Србије и на којима се ЈП „Путеви Србије“, Београд води као корисник или правни следбеник корисника.
- Водити рачуна о двостраном проширењу државног пута на пројектовану ширину и изградњи додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње додатних раскрсница.
- Траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод јавног пута.
- Укрштање са јавним путем предвидети искључивио механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.
- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 м са сваке стране.
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,50м.
- Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 м.
- Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00 м од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.
- Уколико се инсталације паралелно воде, морају бити постављене минимално 3,00 м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.

- На местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа државног пута.
- Не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијале за отварање клизишта.

2.5.2. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Од Јавног комуналног стамбеног предузећа „Топола“ из Тополе, добијени су услови за израду измене Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ под бројем 35-5/17 (4539/3.2) од 06.12.2017. год.(на основу услова за израду плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ под бројем 1739 од 11.07.2011. год)са подацима о постојећим инсталацијама: воде, фекалне канализације и кишне канализације. Посебно је наглашено да треба водити рачуна о санитарној заштити постојећег изворишта пијаће воде „Врело“, пошто се исто налази непосредно уз комплекс „Кружни ток – Топола 1“.

У складу са решењима из одговарајућег урбанистичког плана вишег реда: Генералног плана „Топола 2025“ као и Водопривредне основе Републике Србије («Службени гласник РС», бр. 11/02), **водоснабдевање** Тополе је упућено на сопствена изворишта подземне воде („Врело“ као и мања локална изворишта) која су малог капацитета, као и на главно извориште површинског водозахвата са падина Рудника (Јарменовачка река и Поточане), које се пречишћавају на одговарајућем постројењу у Јарменовцима и главним доводом Ø400 и Ø350 се доводи до Опленца и дистрибутивне мреже Тополе. Према одредбама Водопривредне основе Републике Србије за снабдевање Тополе пијаћом водом може се рачунати и на довођење воде из хидросистема „Лопатница - Студеница“ из правца Раче.

У том циљу је овим Планом детаљне регулације предвиђено да се секундарна мрежа водоснабдевања од цеви Ø110мм повезана у прстенове повеже са главним и дистрибутивним цевоводима II висинске зоне града Тополе и омогући комплетно водоснабдевање овог планског подручја као и противпожарна заштита преко хидрантске мреже.

Фекална канализација највећим делом гравитира ка реци Каменици и постојећем ППОВ „Каменица“. Фекална канализација треба да омогући одвођење употребљене санитарне воде преко новопланираних катастарских парцела, као и преко постојећих колектора, до постројења за пречишћавање отпадних вода. Мрежа се планира да обухвати све постојеће и планиране потрошаче воде, а трасе планираних канализационих водова дуж саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

Постојећа кишна канализација у југоисточном делу овог комплекса у зони изворишта воде „Врело“ има врло деликатан задатак да ефикасно заштити зону изворишта од неконтролисаног разливања инфицираних вода, ради чега су изграђени кишни колектори Ø1000мм са јужне стране од постојеће локације аутобуске станице, као и Ø400мм у Булевару Војда Карађорђа са одводом ка југоистоку где се састаје са кишним колектором Ø1000мм, стварајући санитарну баријеру ради заштите изворишта „Врело“. Овај систем треба чешће контролисати и одржавати у савршеној исправности, јер у противном прети опасност од хидричне епидемије.

На северном делу комплекса „Кружни ток – Топола 1“ у зони Градског спортског центра „Карађорђе“ где се поред постојеће локације фудбалског терена, планира и

изградња спортске хале и отворених терена за мале спортове као и мањег базена. Ради ефикасне заштите од могућег неконтролисаног разливања атмосферских вода, планиран је и кишни колектор Ø500мм ради прихватања и ефикасног одвођења атмосферских вода ка реци Каменици.

Кишна канализација се конципира за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост подручја, рачунска киша итд.), и етапно се реализује, тако да се изграђена мрежа рационално уклапа у будуће решење.

Правила уређења и изградње

ВОДОПРИВРЕДА		
ОБЈЕКАТ/ МРЕЖА	ЗАШТИТНИ ПОЈАС/ЗОНА	МОГУЋНОСТ ИЗГРАДЊЕ/ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
Извориште подземних вода	На основу хидрогеолошких карактеристика терена и могућег хазарда, дефинисати заштитну зону изворишта	Изградња објекта и инфраструктуре условљена је режимом заштите изворишта (Примењује се Закон о водама, „Службени гласник РС“ бр. 30/10 и Правилник о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања, „Службени гласник РС“ бр. 92/08)
Извориште површинских вода	На основу хидрогеолошких карактеристика терена и могућег хазарда, дефинисати заштитну зону изворишта	
Магистрални водовод	Појас заштите око главних цевовода износи са сваке стране по 2,5м	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална укрштања са осталом инфраструктуром обавити по важећим прописима и нормативима, уз обострану заштиту и под углом од 90°
Постројење за пречишћавање отпадних вода привредних зона	Лоцирано у оквиру привредних зона, заштитна зона је површина парцеле на којој је објекат	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња инфраструктуре у близини условљена је режимом заштите и коришћења ППОВ (Примењује се Закон о водама, „Службени лист РС“ бр. 30/1)
Општинска канализација	Са сваке стране габаритно око цевовода и колектора 1,5м	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална укрштања са осталом инфраструктуром обавити по важећим прописима и нормативима, уз обострану заштиту и под углом од 90°
Водно земљиште	Дефинисана површина представља заштићену зону	За евентуалне активности на овим површинама обавезна је сагласност и надзор ЈВП „Србијаводе“
Земљиште које се не брани од поплава (плављени терени)	Дефинисана површина представља натуралну заштићену зону	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња мреже инфраструктуре на плављеном терену и у близини условљена је режимом заштите и коришћења (Примењује се Закон о водама, „Службени лист РС“ бр. 30/1) За евентуалне активности на овим површинама обавезна је сагласност и надзор ЈВП „Србијаводе“

Технички услови за водовод

- Спојеве прикључака објекта врши искључиво орган јавног водовода, а осталу инсталацију у објекту може изводити само овлашћено лице или овлашћено предузеће;
- Одобрење за прикључак издаје се на основу захтева и поднетих планова и прорачуна које могу радити и потписати само овлашћени пројектанти;
- дозвола за употребу водовода издаје се на основу писмене представке после извршене пробе исправности инсталације;
- ималац инсталације је дужан да исту одржава у исправном стању;
- органи водовода имају право да контролишу исправност инсталација уз законску одговорност имаоца;
- на главном споју не смеју се чинити никакве измене без накнадног одобрења, нити се смеју убацивати нови прикључци испред водомера;
- пропусним вентилом испред водомера сме руковати само орган водовода и може га у предвиђеним случајевима затворити и пломбирати. Повреда пломбе се сматра кривичним делом-провалом;
- инсталација водовода се мора спроводити стручно и према прописима;
- цеви не смеју бити узидане у зидну масу, већ увек са слободним пролазом;
- на пролазима цеви кроз зидове и таванице не смеју доћи никакви наставци цеви;
- у зидне шлицеве кроз које пролазе одводне цеви, не смеју се стављати цеви неке друге инсталације, нпр: електричне, гасне и др;
- кад се у истом „шлицу“ спроводи и хладна и топла вода, онда цеви топле воде треба обложити термичком изолацијом, да се хладна вода не би загревала;
- избегавати близину електричних спроводника који немају уземљење;
- уличне водоводе и прикључне делове водовода до уличне цеви, заштитити од дејства евентуалних лутајућих струја одговарајућим заштитним средствима;
- водоводне цеви не смеју се савијати нити у хладном, нити у загрејаном стању;
- све водоводе до којих може допрети дејство мраза заштитити термичком изолацијом;
- притисак у кућној мрежи не би требало да буде већи од 5 бара у интересу трајности инсталације. Код већих притисака извршити смањење притиска помоћу редуцир-вентила;
- рачунска брзина кретања воде у цевима узима се око 1-1,5м/с, а највише 2м/с, да би се ублажили шумови, водени удари и отпори у цевима;
- слободан натпритисак треба да буде најмање 5м воденог стуба изнад највишег тачећег места;
- прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев;
- водомер поставити у водомерно склониште (шахт) на 1,5м од регулационе линије, односно у посебан метални орман-нишу (ако је водомер у објекту), који је смештен са унутрашње стране на предњем зиду до улице. Димензије водомерног склоништа за најмањи водомер ($\frac{3}{4}$ ") су 1м x 1,2м x 1,7м. Водомер се постављана мин 0,3м од дна шахта. Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера;
- уколико се у објекту налази више врста потрошача (локали, склоништа, топлотна подстанца и др.) предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно;
- димензионисање водомера извршити на основу хидрауличног прорачуна;
- шахтове (окна) за водомере треба градити од материјала који су за локалне прилике најјекономичнији (опека, бетон, бетонски блокови);

- унутрашњу обраду зидова шахта вршити: деровањем цементним малтером 1:3 за зидове од опеке, фуговањем за зидове од бетонских блокова и без обраде за бетонске зидове;
- на дно шахта нанети слој песка или ситнијег шљунка дебљине 10 до 15цм или ставити под од опеке без малтера;
- шахтове који леже у зони подземне воде треба заштитити од продора воде одговарајућом изолацијом;
- изнад шахта уградити ливено-железни поклопац и предвидети детаље за обезбеђење улаза у шахт;
- обезбедити шахт од продора површинских вода издизањем плоче шахта мин 10см изнад коте терена или на други начин;
- кућни прикључак извести у слоју (мин 5см) песка. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затварање рова предвидети шљунком;
- уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објекта, обавезно пројектовати постојење за повећање притиска и
- сва укрштања са техничким системима и инсталацијама предвидети што управније. Укрштања са каналима извести у заштитној цеви положеној мин 1,5м испод дна регулисаног канала.

Технички услови за канализацију

- Објекат се не може повезати са уличном канализацијом ако исти није повезан са водоводом (могући су изузеци);
- квалитет отпадних вода, које се испуштају у канализациони систем, мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију;
- пречник канализационог прикључка предвиђати на основу хидрауличног прорачуна с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø150мм;
- главне одводнике из објекта, где год је могуће, што пре и по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији;
- промена правца канала може се вршити само помоћу лукова, а не помоћу колена;
- изван зграде цеви канализације морају бити укопане 1м испод терена;
- гранично ревизионо окно извести 1,5м унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6м а максимална 3м). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6%, управно на улични канал, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова;
- ревизиона окна морају се још изградити на местима:
 - где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним;
 - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1м;
 - на местима где су каскаде;
 - на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду;
 - код правих одводника на растојању највише 24м за Ø150мм.
- у правцу тока воде не сме се ни код једне врсте одводника вршити прелаз из шире цеви у ужу, а одводници у једном правцу не смеју мењати пад од већег ка мањем;
- сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче;

- где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима. Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацима ребара од 150мм;
- резервоари за лед, рибу и сл. не смеју бити директно спојени са канализацијом;
- на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олучњак, ако је општи систем канализације;
- на једној катастарској парцели на којој има више објеката по правилу пројектовати један канализациони прикључак, о чему треба да постигну договор власници објеката;
- прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;
- прикључење гараже, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уље, масти, бензина и др. вршити преко таложника и сепаратора масти и уља;
- у деловима где је канализација извршена по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике фекалних вода;
- уколико не постоји улична канализација, отпадне воде се привремено спровode у озидану непропусну нужничку-септичку јаму, из које се нечиста вода односи на одређене депоније;
- током прелазног периода и активности изградње интегрисане општинске канализације, неопходно је градити хигијенске непропусне септичке јаме.
- запремина септичке јаме рачуна се према потрошњи воде и времену трајања процеса.

2.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Електрична енергија за планско подручје се обезбеђује из електроенергетских објеката у окружењу, из Т.С. 10/0.4kV и то:

- Т.С. 10/0.4kV „Ново насеље“, снага 630 Kva
- Т.С. 10/0.4kV „Врело“, снага 630 Kva
- Т.С. 10/0.4kV „Јована Скерлића“, снага 630 Kva
- Т.С. 10/0.4kV „Стадион“ снага 400 Kva

За напајање Т.С. „Ново насеље“ и „Врело“ користе се 10 kV кабловски водови, делимично лоцирани у зони Плана, док се Т.С. „Јована Скерлића“ напаја преко надземног 10 kV вода на бетонским стубовима и са Alč проводницима 3x50mm². У зони Плана овај вод је изграђен као мешовити вод - заједно са нисконапонском мрежом SKS 3x70+71,5mm² на истим стубовима.

На кп. бр. 815/2 К.О. Топола подигнута је МБТС (монтажно бетонска трафостаница) 10/0,4 kV „Стадион“ Топола снага 400 kVA.

Постојећа нисконапонска мрежа је изграђена на бетонским стубовима са SKS-ом.

За потребе потрошача ел. енергије на планском подручју треба изградити још једну трафостаницу 10/0.4kV типа MBTS 1000/630 kVA. Ову Т.С. треба градити као пролазну на високонапонској страни, опремљене са три водне и једном трафо ћелијом. На нисконапонској страни треба у разводном постројењу да постоји доводно поље са прекидачем 1250A и са кондензаторском батеријом снага 40 Kva за компензацију реактивне снаге у трансформатору. Доводно поље такође треба да садржи опрему за мерење основних параметара - струје и напона.

Разводно поље на нисконапонској страни мора садржати осам извода 400A и извод за јавну расвету.

За напајање ове планиране Т.С. користиће се постојећи 10 kV кабл који из Т.С. „Врело“ напаја постојећу Т.С. „Ново насеље“. Овај кабл је типа NPO13A и у нову Т.С. ће се уводити по систему „улаз - излаз“.

Т.С. бр. II ће служити за потребе потрошача у блоку Д10-09 према раније усвојеном Плану детаљне регулације.

Постојећа улична расвета у зони Плана поред Ул. Солунских ратника (М. Благојевића) и дела Бул. Вожа Карађорђа се задржава на изведени начин уз одређена прилагођавања новопланираном кружном току.

За остале саобраћајнице јавна расвета ће се градити као независна на челичним канделабрима са натријумовим или металхалогеним светиљкама и са кабловским напајањем из МБТС „Стадион“ Топола или као мешовита на бетонским стубовима са SKS-ом типа хоо/о-А $3 \times 50 + 54,6 + 2 + 16 \text{ mm}^2$ да би се омогућило напајање индивидуалних потрошача који гравитирају саобраћајницом (улице: Владике Саве, Омладинска и Душана Радовића). За напајање објеката у планском комплексу користиће се кабловски водови типа хоо/о-А или слични одговарајућег пресека, положени трасом поред саобраћајница тако да не угрожавају изградњу планираних терена за мале спортове и других објеката.

Осветљење терена за мале спортове уколико за истим буде потребе, може се вршити из МБТС „Стадион“ Топола аутоматски заједно са осветљењем саобраћајнице, или независно за ограничени период активности.

Заштита од индиректног напона додиром за објекте у зони Плана, предвиђа се и аутоматским искључењем напајања у TN-C-S систему или сличном према условима надлежне Електродистрибуције, са коришћењем темељних уземљивача објеката.

Заштита од атмосферских пражњења објеката у комплексу вршиће се сагласно „Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферских пражњења“ («Службени лист СФРЈ», бр 11/96) класичном громобранском инсталацијом према JUS-IEC1024-1 или са штапном хватаљком са уређајем за рано стартовање према JUS-N.B4.810 и на основу решења предвиђених Главним пројектом.

Правила уређења и изградње

Изградња електроенергетских објеката на планском подручју може се вршити на основу прибављене грађевинске дозволе, односно информације о локацији и решења којим се одобрава извођење радова, које издаје надлежни орган С.О. сагласно закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС, 50/2013 - Одлука УС РС, 98/2013 - Одлука УС РС, 132/2014 и 145/2014).

Извођење радова се врши на основу одобрене техничке документације израђене сагласно техничким условима надлежне електродистрибуције и уз примену важећих прописа и техничким препорука Е.Д. Србије.

Инвеститор може приступити изградњи објеката уз услов да осам дана пре почетка радова изврши пријаву почетка радова надлежном органу који је издао дозволу за изградњу и грађевинској инспекцији на чијој територији се налазе објекти.

Код изградње надлежних водова средњег напона (10 kV до 35 kV) мора се обезбедити заштитни коридор у коме се не могу градити објекти друге врсте.

Заштитни коридор за 10 kV објекте, односно ширина заштитног коридора износи 10м од осе далековода на обе стране.

При томе се морају поштовати и други услови дефинисани „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова“ називног напона од 1 kV до 400 kV (Службени лист СФРЈ, бр. 65/88 и Службени лист СРЈ, бр. 18/92).

Надземни нисконапонски водови се могу градити према „Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних нисконапонских водова“ (Сл. лист СФРЈ, бр. 6/92).

Електроенергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени минимални потребни размаи од других врста инсталација и објеката и то:

- 0,4м.....од цеви водовода и канализације
- 0,5м.....од телекомуникационих каблова
- 0,8м.....од гасовода у насељу

Ако се потребни размаи не могу постићи, кабл се полаже у заштитну цев дужине најмање 2м са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3м.

Не дозвољава се паралелно вођење енергетског кабла изнад или испод гасовода и цеви водовода и канализације.

Код укрштања са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод а угао укрштања треба да износи најмање 30°, пожељно што ближе 90°.

На прелазу преко саобраћајница енергетски кабл се полаже у заштитне цеви или бетонске кабловице, на дубини минимално 0,8м испод површине коловоза.

После полагања енергетских каблова, трасе морају бити геодетски снимљене у циљу оформљења катастра подземних инсталација. Трасе каблова треба означити реперним ознакама за каблове како на правцу полагања тако и на местима скретања и укрштања са другим врстама инсталација.

Електроенергетски објекти преко којих се обезбеђује ел. енергија за потребе потрошача на планском подручју, су приказани на графичком прилогу бр.5 - Мрежа комуналне инфраструктуре (електроенергетска мрежа, водовод и канализација, ТТ, гасовод).

2.5.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

У оквиру границе обухвата постоје изграђене подземне ТТ инсталације, које не задовољавају планирану изградњу у зони Плана детаљне регулације – али делимична изграђеност пружа услове за додатно проширење, што би у потпуности задовољило потребе за коришћењем телекомуникационих услуга за изградњу нових инфраструктурних објеката.

Због величине обухвата Плана детаљне регулације и величине изграђеног насеља са леве стране Ул. Душана Радовића потребно је планирати изградњу нове ТТ канализације и то од постојећег окна на углу Бул. Војда Карађорђа и Ул. Душана Радовића, па левом страном дуж Ул. Душана Радовића, до раскрснице са Омладинском улицом.

Укупно седам нових окана са четири цеви за увлачење нових мрежних каблова и резервних цевиза увлачење оптике и осталих ТТ инсталација. Исту ТТ канализацију урадити поштујући техничке услове о изградњи телекомуникационих објеката.

Од постојећег окна угао Бул. Војда Карађорђа и Ул. Душана Радовића –планирати изградњу новог окна преко пута тј. у Бул. Војда Карађорђа код броја 86-88.

Ново окно урадити са четири ПВЦ цеви уз поштовање услова о изградњи телекомуникационих објеката.

Од новопланираних окана N6 и N7 планирати полагање подземних ТК 56 6м каблова до новопланираних изводних ИРО и ИТОЛ – ормана уз обавезно полагање и слободне ПВЦ цеви Ø 32(Ø40) и поштовање услова о изградњи ТТ инсталација.

Сви новопројектовани објекти ће бити прикључени подземно на новопланирану ТТ мрежу, што ће допринети да телеком услуге буду квалитетне и безбедне.

Правила уређења и изградње

- Телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима.
- ТТ мрежу градити подземно у кабловској канализацији или директно полагати у земљу.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80м.
- ТТ мрежу полагати поред саобраћајница, према регулационим елементима датим на графичком прилогу, или испод слободних зелених површина, где се за то наметне потреба.
- При укрштању са саобраћајницом, кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима, најмање растојање мора бити 0,30 м за каблове напона до 1Kv, а 1м за каблове напона 10Kv.
- При укрштању са енергетским кабловима, најмање растојање мора бити веће од 0,50м а угао укрштања треба да је 90°. По правилу телефонски кабл се полаже изнад енергетских каблова.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6м.
- Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и цевовода одводне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5м.
- Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода одводне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и цевовода одводне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м.
- Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0,8м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.
- Од регулационе линије зграда у насељу, телекомуникациони кабл се води паралелно, на растојању од најмање 0,5м.
- Након полагања каблова, трасе истих видно обележити.

Услови за кућну ТТ инсталацију

1. Кућну инсталацију планирати и урадити по прописима ЗЈПТТ.
2. Кућну инсталацију планирати тако да свака пословна целина има најмање три телефонске парице, односно најмање једне телефонске парице на сваких 15м² површине пословне целине.

3. На страни претплатника кућну инсталацију завршити на телефонским утичницама. Са друге стране, кућну инсталацију завршити на МТК (место телефонске концентracије) у ИТО I орману, на прикључним реглетама типа КРОНЕ или ДЕМАССАРИ. Кућну инсталацију у ИТО I орман повезати на прикључне реглете тако да редослед парица одговара редоследу нумерације истог типа као и прикључне.
4. МТК, односно концентracиони ИТО I орман, планирати на улазу у објект на зиду супротном од зида са орманом ЕПС-а.
5. У случају постојања више улаза, концентracионе ИТО ормане повезати, инсталационим кабловима одговарајућег капацитета, са главним ИТО орманом одговарајућег капацитета. У случају постојања само једног улаза концентracиони ИТО орман је и главни.
6. Главни ИТО I орман треба уземљити повезивањем унутрашњег извода на темељни уземљивач зграде (најближу сабирницу) или на спољни уземљивач. полагањем П/Ф кабла 16мм² са отпором уземљења мах до 30Ω.
7. Приликом израде пројектне документације планирати, у оквиру унутрашњег телефонског развода, инсталационе каблове за компјутерске мреже (ХDSL каблови) и структурно каблирање за мултимедијалне услуге као и једну слободну успонску цев.

2.5.5. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

У границама обухвата Измена Плана детаљне регулације „Кружни ток – Топола 1“ у Тополи, постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа (графички прилог бр. 7 – Синхрон план комуналне инфраструктуре). Предвиђени су нови водови дистрибутивног гасовода како би се омогућило прикључење свих планираних потрошача.

При изради пројекта прикључног гасовода и унутрашње гасне инсталације у потпуности се придржавати услова прикључења власника гасне дистрибутивне мреже, дистрибутера гаса, као и услова прецизираних у Урбанистичком пројекту.

Правила уређења и изградње

Дистрибутивни гасовод

- Начин грађења објекта термоенергетске инфраструктуре се увек дефинише техничким, енергетским, и другим условима надлежног предузећа за ту комуналну инфраструктуру.
- Дистрибутивни гасовод се мора трасирати да не угрожава постојеће или планиране намене коришћења земљишта, да се поштују прописи који се односе на другу инфраструктуру, као и прописи о геолошким особинама тла.
- Приликом извођења радова на изградњи гасоводне мреже, у исти ров ће се полагати и полиетиленске цеви за накнадно удубљавање оптичког кабла ради формирања вишенаменске телекомуникационе мреже (БХТКМ) за даљинску контролу и мерење трошења гаса сваког појединог потрошача.
- Цевни затварач са продужним вретеном уградити у складу са техничким прописима, обезбедити од приступа неовлашћених лица, видно обележити натписом “ГАС” уграђеним на дистрибутивном гасном цевоводу.
- Дистрибутивни гасовод полагати испод земље. У подручју где може да дође до померања тла које би угрозило безбедност гасовода применити прописане мере заштите.

- У изузетним случајевима, дистрибутивни гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких оштећења. Дистрибутивни гасовод не полагати испод зграда и других објеката. Радна цев гасовода се полаже у земљани ров минималне ширине 60 см, која се мења у зависности од пречника цевовода и прописаних општих техничких услова.
- Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,60 m – 1,0 m, у зависности од услова терена а изузетно може износити 0,5 m, уз предузимање додатних мера заштите.
- Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивних гасовода са путевима и улицама износи 1,0 m.
- Траса рова за полагање дистрибутивне гасоводне мреже од ПФ цеви радног притиска до 4 бара поставља се тако, да гасна мрежа задовољава минимална прописана растојања у односу на друге инфраструктурне мреже и објекте инфраструктуре.

Вредност минималних дозвољених светлих растојања у односу на друге инфраструктуре објекте:	Минимално дозвољено растојање (m)	
	укрштање	паралелно вођење
од гасовода до даљинских топловода, водовода и канализације	0,2	0,3
од гасовода до проходних канала топлодалековода	0,2	0,4
од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,3	0,6
од гасовода до телефонских каблова	0,2	0,4
од гасовода до водова хемијске индустрије и технол. флуида	0,2	0,6
од гасовода до бенз. пумпи	-	5,0
од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3

- Код укрштања дистрибутивног гасовода са саобраћајницама, водотоковима и каналима, угао укрштања осе препреке и осе гасовода мора бити 60° до 90°.
- У појасу од 0,5m светлог растојања, од цеви гасовода, забрањени су засади чији корени досежу дубину већу од 1m.
- За снижење притиска и мерење потрошње гаса монтирају се на фасади објекта метални орман са мернорегулационим сетом, са главним запорним цевним затварачем, регулатором притиска и мерачом протока гаса.
- За домаћинства излазни притисак за потрошача је 0,025 бара што је и излазни притисак из регулационог сета.
- Дно ископаног профила рова за полагање дистрибутивног гасовода мора бити равно, засуто слојем песка испод и изнад цеви, у складу са нормативима и техничким условима за полагање дистрибутивног цевовода од полиетиленских цеви за радне притиске до 4 бара.
- Спајање елемената гасовода врши се сучеоним заваривањем, електроотпорним заваривањем, полухузионо заваривање. Пре затрпавања цеви извршити испитивање на непропустивост и чврстоћу у складу са техничким прописима.

- На дубини од 30 см у рову изнад цеви, поставити упозоравајућу траку са натписом “ГАС” жуте боје.
- Трасу гасовода обележити видно надземним укопавањем бетонских стубова са натписом на месинганој плочи ГАСОВОД на растојањима од 50 m од заштитног појаса.
- Положај секционог вентила обележити са натписом “ГАС” и бројем цевног идентичног броју из техничке документације затварача са поклопцем и уређајем за закључавање.
- Пре израде техничке документације, обратити се предузећу које је надлежно за транспорт, односно дистрибуцију природног гаса, ради прибављања енергетских и техничких услова за израду техничке документације.
- При изради инвестиционо-техничке документације за изградњу дистрибутивног гасовода радног притиска од 0-4 бара од ПЕ цеви, потребно је прибавити енергетско-техничке услове код овлашћеног дистрибутера.
- Код израде техничке документације дистрибутивне гасоводне мреже, у свему се придржавати Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима до 16bar („Службени гласник РС“, бро 86/15)

2.6. ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ

2.6.1. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА - ДОМ ЗДРАВЉА

Здравствена заштита – Дом здравља налази се у оквиру урбанистичке целине 1 – Деспотовица, подцелина 1.1. (део блока Д11).

У Тополи се одвија ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА преко Дома здравља „Свети Ђорђе“ на к.п бр. 815/1 К.О. Топола (Варош). У оквиру ове здравствене установе раде следеће службе:

- служба за здравствену заштиту одраслог становништва са патронажом, кућним лечењем и хитном помоћи (у саставу је и седам теренских амбуланти),
- служба за здравствену заштиту претшколске и школске деце,
- медицина рада,
- физикална медицина,
- офтамолошка амбуланта,
- рентген дијагностика,
- пнеумофизиологија,
- ултразвучни кабинет,
- гинеколошка амбуланта,
- служба за лабораторијску дијагностику,
- стоматолошка служба (за одрасло становништво, дечја и превентивна стоматологија).

За виши ниво здравствених услуга (секундарну и терцијалну здравствену заштиту), становници Тополе су упућени на Општу болницу у Аранђеловцу и Клинички центар у Крагујевцу

У оквиру комплекса Дома здравља налази се и зграда Црвеног крста.

Објекти медицинског центра спратности од П+0 до Су+П+0 су лоцирани на катастарској парцели бр. 815/1 К.О. Топола (Варош) и намењени су здравству, социјалној заштити, техничкој услузи и гаражама. Површина комплекса је **2,1172 ха**.

Завод за заштиту споменика културе у Крагујевцу, је у оквиру своје евиденције валоризације и заштите споменичког наслеђа, евидентирао објекат профане архитектуре „Болница Свети Ђорђе“ - сада Дом здравља.

2.6.2. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Спорт и рекреација налазе се у урбанистичкој целини 1 – Деспотовица, подцелина 1.2. (део блока Д11).

Површина намењена овим Планом за спорт и рекреацију формирана је према ПГР за насељено место Топола и фактичком стању на терену. Због широких могућности изградње на овом делу **прописује се обавеза израде Урбанистичког пројекта.**

Урбанистичким пројектом би се, у урбанистичком и архитектонском смислу, развила локација, тј. дефинисала интерна саобраћајна мрежа која би требало да се надовеже на постојећу мрежу унутар граница Плана, дефинисали тип и намена објеката, партерно уређење, капацитет и положај потребног паркинг простора и комуналне инфраструктуре.

2.6.3. ДЕЧИЈА ЗАШТИТА - ВРТИЋ

Дечија заштита – вртић налази се у оквиру урбанистичке целине 1 – Деспотовица, подцелина 1.3. (део блока Д11).

У складу са ПГР насеља Топола формирана је површина намењена за дечију заштиту. Овим Планом детаљне регулације **прописује се обавеза израде Урбанистичког пројекта** за ову намену.

Објекат вртића планиран је на простору дефинисаном на графичком прилогу бр. 3 – Планирана намена површина са правилима грађења, Р=1:1000. Обухвата делове катастарских парцела бр. 714, 715/1, 716/1 и 717/4 К.О. Топола (Варош). Површина је П=0,35 41 ha.

На основу ПГР насеља Топола за очекивани број деце - корисника дечијих установа од око 450 у 2025. години, потребно је обезбедити следеће капацитете:

- објекте укупне површине 4.500m² (10m²/кориснику)
- земљиште површине 1,35ha (25-30m²/кориснику)

У односу на постојеће капацитете укупне потребе потребна је изградња нових 2.400 m² објеката и проширење комплекса за 0,35 ha. У том смислу, планирана је нова дечија установа у близини спортско-рекреативног центра.

2.6.4. АУТОБУСКА СТАНИЦА

Објекат саобраћајне инфраструктуре – аутобуска станица обухваћена је урбанистичком целином 2 - Љубесело, подцелина 2.1. (део блока Ф13).

Аутобуска станица у Тополи налази се поред главне градске саобраћајнице -**државни пут IB реда бр. 25, односно државни пут IB реда бр. 27**, на површини од 1,10ha. Задржава постојећу локацију и намену (путнички терминал за приградски и међуградски саобраћај).

Топола нема развијен јавни градски превоз, осим оног који се одвија између насеља општине (унутаропштински или приградски) превоз.

Постојећа аутобуска станица је мешовитог типа (приградског и међуградског). Има 11 наткривених перона. Перони се користе и за полазак и долазак аутобуса као и за паркирање аутобуса и маневрисање при поласку и доласку аутобуса. Прикључак аутобуске станице је на Булевар војда Карађорђа на стационажи државног пута IB реда број 25 km 38+530 (M23), односно на стационажи државног пута IB реда број 27 km 687+902 (M4).

Сама аутобуска станица је организована на довољној површини, на којој су задовољене основне технолошке и просторне норме за објекат овакве намене. Корисници аутобуске станице, путници, пратиоци у зграду долазе преко посебног улаза из Улице солунских ратника. На станици постоји адекватна површина намењена путницима који чекају.

У близини аутобуске станице налази се извориште „Врело“ за које је потребно дефинисати зоне санитарне заштите израдом Елабората о зонама санитарне заштите, а на основу Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања («Службени гласник РС», бр. 92/08). Уколико се након израде Елабората и одређивања зона санитарне заштите неки део обухвата ПДР-а нађе у границама уже зоне санитарне заштите, неопходна је израда Урбанистичког пројекта којим ће се прописати ограничења и могућности градње на том простору.

2.6.5. ЗЕЛЕНИЛО

Концепција уређења зелених површина заснива се на максималном задржавању аутохтоних врста прилагодљивих градском профилу, а на репрезентативнијим деловима површина користити и декоративне алохтоне врсте.

При озелењавању избегавати примену врста које су детерминисане као алергене (тополе и сл.), као и инвазивне врсте (багрем, негундовац, кисело дрво и сл.)

Заштитно зеленило

Савремена урбанистичка концепција уређења простора подразумева функционално озелењавање других намена, а то су зелене површине које пре свега имају приоритетну заштитну функцију:

- зелене површине радних комплекса;
- зелене површине школских комплекса и дечије установе;
- зелене површине здравствених установа и сл.

Уређење спровести реконструкцијом, ревитализацијом и подизањем зелених површина. Избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила.

Линеарно зеленило

Основни задатак линеарног зеленила је да:

- зелене површине повеже у систем градског зеленила,
- ублажи метеоролошке екстреме и допринесе повољнијим микроклиматским условима,

- апсорбује штетне материје и честице,
- утиче на пејзажни изглед насеља.

У оквиру границе обухвата овог Плана потребно је:

- у улицама где то услови дозвољавају, урадити реконструкцију дрворедног зеленила фазном заменом старих стабала,
- за нове дрвореде користити врсте са добро развијеном круном, снажним системом корена и усправним стаблом.

3. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Чланом 8. Одлуке о изради Плана детаљне регулације „Кружни ток - Топола 1“ у општини Топола, коју је донела Скупштина општине Топола, дефинисано је да се за потребе израде овог Плана детаљне регулације **не приступа** изради стратешке процене утицаја на животну средину.

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 или реконструкције и доградње постојећих објеката уколико се у њима обавља делатност која је потенцијални загађивач, у складу са важећим законским прописима, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину.

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

3.1.1. Мере заштите 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.

У циљу општег смањења загађења ваздуха планирати:

- санирање постојећих извора загађивања ваздуха увођењем савремених технологија,
- уградњу уређаја за пречишћавање ваздуха, према важећим прописима,
- изградњу градске мреже гасовода,
- санирање депоније,
- контролу загађивача од издувних гасова моторних возила, побољшање услова и режима саобраћаја у угроженим улицама и раскрсницама,
- одговарајуће урбанистичко решење локације и формирање паркинг простора ради смањења концентрације штетних материја у ваздуху,
- реконструкција и санирање површина које представљају отворене

- изворе прашине,
- подизање свих врста зелених површина.

3.1.2. Мере заштите 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.

Обзиром да се у непосредној близини границе Плана налази извориште „Врело“, а у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања («Службени гласник РС», бр. 92/08), подручје на ком се налази извориште мора бити заштићено од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно утицати на издашност изворишта и природни састав воде на изворишту.

У циљу заштите воде у изворишту успостављају се:

- зона непосредне санитарне заштите (I зона);
- ужа зона санитарне заштите (II зона);
- шира зона санитарне заштите (III зона).

Тачне границе наведених зона санитарне заштите изворишта дефинисаће се израдом Елабората и унеће се у урбанистичко-техничку документацију.

Урађен је Пројекат изведеног стања „Санитарна заштита изворишта «Врело» у Тополи“, који је израдило Предузеће за хидротехнику „VODOTENNIKA“ d.o.o. БЕОГРАД, у јануару 2006. године. Овим Пројектом дефинисане зоне санитарне заштите примењиваће се до верификовања Елабората.

Зону санитарне заштите изворишта чине површинска и подповршинска област слива и одређује се проценом утицаја насталих услед активности на сливу и зависи од хидрогеолошких карактеристика слива, врсте изворишта и његовог окружења, количине воде која се захвата из изворишта и других чинилаца који утичу на издашност изворишта и природни састав воде на изворишту.

Површина и просторно пружање зона санитарне заштите изворишта приказују се у Елаборату о зонама санитарне заштите изворишта, чија садржина мора бити у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања («Службени гласник РС», бр. 92/08).

Одржавање зона санитарне заштите

- Шира зона санитарне заштите (III зона)

У зони III не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата;
- испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења;
- изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода;

- експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља и минералних сировина;
- неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем;
- неконтролисано крчење шума;
- изградња и коришћење ваздушне луке;
- површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања;
- одржавање ауто и мото трка.

- Ужа зона санитарне заштите (II зона)

У зони II не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности (наведене за III зону);
- стамбена изградња;
- употреба хемијског ђубрива, течног и чврстог стајњака;
- употреба пестицида, хербицида и инсектицида;
- узгајање, кретање и испаша стоке;
- камповање, вашари и друга окупљања људи;
- изградња и коришћење спортских објеката;
- изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију;
- продубљивање корита и вађење шљунка и песка;
- формирање нових гробаља и проширење капацитета постојећих.
- Зона непосредне санитарне заштите (I зона)

У зони I не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности (наведене за II зону);
- постављање уређаја, складиштење опреме и обављање делатности који нису у функцији водоснабдевања;
- кретање возила која су у функцији водоснабдевања ван за то припремљених саобраћајница, прилаз возилима на моторни погон која нису у функцији водоснабдевања, коришћење пловила на моторни погон, одржавање спортова на води и купање људи и животиња;
- напајање стоке;
- узгајање рибе ради комерцијалног изловљавања.

3.1.3. Мере заштите земљишта

Неопходно је организовати сакупљање 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.

3.1.4. Мере заштите 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.

3.1.5. Мере заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

3.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У обухвату Плана детаљне регулације, надлежна институција - Завод за заштиту споменика културе у Крагујевцу, је у оквиру своје евиденције валоризације и заштите споменичког наслеђа, евидентирала објекат профане архитектуре „Болница Свети Ђорђе“ - сада Дом здравља. За било какве радове на самом објекту или на кат. парцели 815/1 К.О. Топола (Варош), потребно је од надлежне службе Завода тражити мишљење о планираним радовима. Планирани радови не смеју угрозити визуру на објекат Дома здравља, а радови на самом објекту Дома здравља не смеју мењати његов аутентичан изглед.

Ако се у току извођења радова, на простору целог Плана, наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежан 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 (члан 109. Закона о културним добрима - «Службени гласник РС» бр. 71/94, 52/11 – др. закони и 99/11 – др. закон).

3.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Завод за заштиту природе Србије је Решењем 03 број: 020-2477/2 од 14.11.2011. године, након увида у Централни регистар заштићених природних добара и сопствену документацију, утврдио услове за извођење мера заштите природе и других радова у обухвату Плана.

У границама Плана детаљне регулације нема заштићених природних добара, а ни подручја међународно препозната (IPA, IBA, PBA, Ramsar), укључујући и природна добра планирана за заштиту (евидентирана или она за која су отпочете активности као што су теренска истраживања и др.).

Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, сходно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 91/10), извођач радова је дужан да, о налазу, одмах обавести Министарство животне средине, рударства и просторног планирања, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

3.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

3.4.1. 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.

У складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009 и 20/2015) придржавати се следећих мера:

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

При пројектовању бензинске станице, применити следеће мере заштите од пожара:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009 и 20/2015)
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл. гласник СРС“, бр. 44/77, 45/84 и 18/89),
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, број 8/95),
- Обезбедити потребну отпорност конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...) на пожар, сходно ЈУС У.Ј1 240,
- Реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003,
- Предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атесна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл. лист СФРЈ“, број 21/90),
- Обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим цмером и начином отварања,

- Предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“, број 30/91),
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, број 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, број 11/96),
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл. лист СФРЈ“, број 45/85),
- Системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за за вентилацију и климатизацију („Сл. лист СФРЈ“, број 87/93),
- За објекте намењене складиштењу применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Сл. лист СФРЈ“, број 24/87),
- Објекте бензинске станице реализовати у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање моторних возила горивом и о ускладиштавању и претакању горива („Сл. лист СФРЈ“, број 27/71 и 29/71) и Правилником о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса („Сл. лист СФРЈ“, број 24/71, 26/71 и „Службени гласник РС“ број 24/12),
- Објекте у којима се користе запаљиве течности реализовати у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности („Сл. лист СФРЈ“, бр. 20/71 и 23/71) и Правилником о смештају и држању уља за ложење („Сл. лист СФРЈ“, бр. 45/67),
- Објекте у којима се, на било који начин, користи течни нафтни гас реализовати у складу са Правилником о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса („Сл. лист СФРЈ“, бр. 24/71, 26/71 и „Службени гласник РС“ број 24/12),
- Системе заштите од пожара реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 87/99), Правилником о техничким нормативима за стабилне инсталације за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл. лист СРЈ“, бр. 24/93) и Правилника о техничким нормативима за заштиту од статичког електрицитета („Сл. лист СФРЈ“, бр. 62/73).

3.4.2. Заштита од поплава

У границама подручја Плана детаљне регулације нема водотокова, док у ширем окружењу је река Кубршница, лева притока реке Јасеница.

3.4.3. Заштита од земљотреса

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

- Обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката;

- Обезбедити довољно слободних површина око изграђених структура, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објекта;
- Поштовати планирану регулацију саобраћајница и међусобну удаљеност објекта.

3.4.4. Заштита од ратних разарања

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

3.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА

Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

У складу са чланом 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта који издаје овлашћена организација. Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање Употребне дозволе.

Мере енергетске ефикасности зграда, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда («Службени гласник РС», бр. 61/11), примењују се код:

- изградње нових зграда;
- реконструкције, доградње, обнове, адаптације, санације и енергетске санације постојећих зграда;
- реконструкције, адаптације, санације, обнове и ревитализације културних добара и зграда у њиховој заштићеној околини са јасно одређеним границама катастарских парцела и културних добара, а у складу са актом о заштити културних добара и са условима органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара;
- зграде или делове зграда које чине техничко-технолошку или функционалну целину, а које се продају или дају у закуп.

Зграда, у смислу овог Правилника, је грађевина с кровом и зидовима у којој се користи енергија ради остваривања одређених термичких параметара средине, намењена боравку људи, односно смештају животиња, биљака и ствари, обављању неке делатности, а састоји се од грађевинских елемената, техничких система и уређаја и уграђене опреме. Зградама се сматрају и делови зграде који су пројектовани или намењени за засебно коришћење и одвојени термичким омотачем од осталих делова зграде.

Зграда са више енергетских зона је зграда која има више посебних делова за које је, сходно овом Правилнику, потребно израдити посебне енергетске сертификате (енергетске пасоше) и то:

- која се састоји од делова који чине техничко-технолошке и функционалне целине, које имају различиту намену па сходно томе имају могућност одвојених система грејања и хлађења или се разликују по унутрашњој пројектној температури за више од 4°C;
- код које је више од 10% нето површине зграде у којој се одржава контролисана температура друге намене;
- код које делови зграде, који су техничко-технолошке и функционалне целине, имају различите термотехничке системе и/или битно различите режиме коришћења термотехничких система.

Зграде на које се **не примењују** мере енергетске ефикасности прописане овим Правилником не примењују се на: зграде за које се не издаје грађевинска дозвола; зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове; радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују; зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне).

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за следеће категорије зграда:

- стамбене зграде са једним станом;
- стамбене зграде са два или више станова;
- управне и пословне зграде;
- зграде намењене образовању и култури;
- зграде намењене здравству и социјалној заштити;
- зграде намењене туризму и угоститељству;
- зграде намењене спорту и рекреацији;
- зграде намењене трговини и услужним делатностима;
- зграде мешовите намене;
- зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је задовољена ако су испуњена следећа својства зграде:

- обезбеђени минимални услови комфора (ваздушни, топлотни, светлосни и звучни комфор) и
- потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m².

Код обезбеђивања ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир век трајања зграде, климатски услови локације, положај и оријентација зграде, њена намена, услови комфора, материјали и елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји, као и извори енергије и когенерација и могућност за коришћење обновљивих извора енергије.

За постизање енергетске ефикасности зграда дефинише се:

- оријентација и функционални концепт зграде;
- облик и компактност зграде (фактор облика);
- топлотно зонирање зграде;
- начин коришћења природног осветљења и осунчања;
- оптимизација система природне вентилације;
- оптимизација структуре зграде;
- услови за коришћење пасивних и активних система;
- услови за коришћење вода;
- параметри за постизање енергетске ефикасности постојећих и новопроектованих зграда.

При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности.

Сви појмови и параметри, као и начин израчунавања топлотних својстава зграда дефинисани су Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, број 61/11).

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или Планом предвиђена за изградњу.

Грађевинске парцеле формирају се пројектом парцелације или препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 54/13 – одлука УС и 98/13– одлука УС, 132/14 и 145/14).

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

Грађевинска парцела мора имати директан излаз на јавну саобраћајницу, односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу преко приватног прилаза или на основу уговора о службености пролаза.

По правилу, грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих граница парцела. Промена граница катастарских парцела се може вршити на захтев власника-корисника катастарских парцела изразом урбанистичко-техничких докумената у складу са важећим законским прописима.

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 правилима грађења из важеће планске документације и техничким прописима.

На простору у границама Плана детаљне регулације за површине јавних намена – саобраћајнице, формиране су грађевинске парцеле дефинисане координатама детаљних тачака.

За новопланиране реконструисане раскрснице земљишни појас рачунати минимално 1.0 м од крајње тачке попречног профила новопланиране трасе, плус планирати простор за постојеће и планиране инсталације ширине 3.0 м.

4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ПОВРШИНАМА ЈАВНИХ НАМЕНА

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНИХ НАМЕНА

Изградња објеката од општег интереса вршиће се на појединачним локацијама према планираној намени простора, али и у зонама центара, становања и пословања које задовољавају све услове у складу са функцијом, непосредним окружењем и планираном наменом простора.

За реконструкцију постојећих објеката дозвољено је издавање локацијске дозволе на основу овог Плана, а за изградњу нових објеката и доградњу постојећих

обавезна је израда урбанистичког пројекта по посебном програму за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Реализација објекта и уређење припадајућих простора врши се на основу прописа и техничких услова и нормативе за одговарајућу намену.

Забрањена је изградња објекта чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Спратност и тип објекта зависи од његове намене, а мора бити прилагођена условима локације и функцији.

Број објекта на парцели или комплексу јавне намене није ограничен под условом да је испоштован максимални дозвољени индекс заузетости, као и да су испуњени услови међусобне удаљености дефинисани прописима везаним за сеизмичке, противпожарне и услове заштите од ратних разарања.

Комплекс (парцела) мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и окружењем. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање.

У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, спорта и рекреације, али само под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност и услове непосредног окружења;

Обликовање простора мора да буде примерено намени, условима локације и окружењу;

Обезбедити одговарајући број паркинг места на јавним паркиралиштима, или у оквиру комплекса, као и одговарајући саобраћајни приступ и противпожарни пут. Паркинге за путничка возила пројектовати са минималним димензијама једног паркинг места у складу са важећим стандардима СРПС У.С4.234, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,50 m) и положају у близини улаза у објекте, посебно објекте јавних намена, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Свака реконструкција или нова изградња условљена је обезбеђењем потребног броја паркинг места, у зависности од намене објекта, који би требало обезбедити на сопственој грађевинској парцели. Могуће је, комбиновано, користити паркинг места у оквиру јавних паркинг простора.

Потребан број паркинг места одређивати према следећим нормативима:

- Банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа: 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- Пошта: 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- позориште или биоскоп: 1ПМ на користан простор за 30 гледалаца.

Уважити карактеристике микролокација, односно, положај прилаза, пролаза, башти, киоска....

Паркирање забранити на удаљености мањој од 5,0 m од пешачког прелаза.

Забранити паркирање на 5,0 m од угла улице, односно ивичне линије уколико на улици не постоји пешачки прелаз.

У ситуацијама када је могуће, у оквиру регулационе ширине улице извршити физичко раздвајање попречних профила коловоза, тротоара и ниша за паркирање.

Паркинг места обележавати белим линијама дебљине 10,0 см. Места резервисана у складу са одлукама општинских органа и за инвалиде потребно је обележити жутом бојом дебљине 10,0 см и адекватним знаком.

Забрану паркирања или дозвољено паркирање обележити адекватним саобраћајним знаком.

При уређењу јавних Обавезна је примена Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

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

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 као и за зоне ограничења изградње у оквиру техничких ограничења у коридорима инфраструктуре.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНИХ НАМЕНА

4.2.1. ДОМ ЗДРАВЉА

Здравствена заштита – Дом здравља налази се у оквиру урбанистичке целине 1 – Деспотовица, подцелина 1.1. (део блока Д11).

ДОМИНАНТНА НАМЕНА: здравствена заштита.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: социјална заштита, зеленило и услужне делатности, пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

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

Завод за заштиту споменика културе у Крагујевцу, је у оквиру своје евиденције валоризације и заштите споменичког наслеђа, евидентирао објекат профане архитектуре „Болница Свети Ђорђе“ - сада Дом здравља. За било какве радове на самом објекту или на кат. парцели 815/1 К.О. Топола (Варош), потребно је од надлежне службе Завода тражити мишљење о планираним радовима. Планирани радови не смеју угрозити визуру на објекат Дома здравља, а радови на самом објекту Дома здравља не смеју мењати његов аутентичан изглед.

Могуће су интервенције на постојећим објектима у погледу адаптације, санације, инвестиционог одржавања, рестаураторских и конзерваторских радова и радова на ревитализацији културних добара, а све у циљу усклађивања особина са стандардима енергетске ефикасности.

Задржава се постојећа регулација.

Задржава се висина постојећих објекта и постојећа спратност (П+1).

Паркинг простор обезбедити у оквиру парцеле или на јавном паркиралишту. Норматив за одређивање потребног броја паркинг места (у складу са чланом 36. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу «Службени гласник РС бр. 22/2015»): 1 паркинг место на 70 м² корисног простора. Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом заузимају најмање 10% од укупног броја места за паркирање, а најмање два места за паркирање (у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Грађевинска парцела је ограђена.

Могућа је промена или реконструкција ограда: зидана до висине 0,90м или транспарентна до висине 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној фасади не могу се отворати ван регулационе линије.

Потребно је тражити услове Завода за заштиту споменика културе, као и сагласност на Идејни пројекат реконструкције или промене ограда.

Мере заштите:

- У свему према поглављу 3. - Мере енергетске ефикасности зграда из Правила уређења;
- Посебне мере заштите прописује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

Уколико се јави потреба за проширењем садржаја у оквиру комплекса Дома здравља, у области примарне здравствене заштите, потребно је израдити Урбанистички пројекат под следећим условима:

- тип објекта: слободностојећи објекат;
- индекс заузетости: 30%;
- спратност објекта: до П+1;
- удаљење од граница парцеле: минимум 4,0м;
- међусобна удаљеност објеката: минимум пола висине вишег објекта.

4.2.2. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Спорт и рекреација налазе се у урбанистичкој целини 1 – Деспотовица, подцелина 1.2. (део блока Д11).

ДОМИНАНТНА НАМЕНА: спорт и рекреација.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: зеленило, специјализоване школе или клубови или спортски кампуси који користе садржаје спортског центра, услуге, здравство, пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

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

- минимална површина парцеле зависи од врсте спорта, односно потребе за изградњу терена или објекта одређених димензија;
- максимална површина парцеле се не условљава;

- коефицијент/степен искоришћености: до 25% рачунајући само објекте, а 80% рачунајући и објекте и спортске терене;
- спратност: објекти могу имати спратност П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље);
- спортски терени могу бити отворени или наткривени;
- све слободне површине у зони спорта и рекреације треба да буду парковски озелењене и уређене, а учешће озелењених површина у таквим комплексима треба да буде мин 40%;
- нивелација: кота пода приземља може бити денивелисана до макс 1,20м;
- удаљеност грађевинске и регулационе линије је 10,00м;
- изградња трибина према одговарајућим техничким прописима и стандардима;
- грађевинске парцеле намењене спорту и рекреацији могу се оградаживати транспарентном оградом до висине од 2,0м или зеленом живом оградом;
- максимална висина парапета транспарентне ограде је 0,60м;
- могуће је у оквиру комплекса поставити мање транспарентне ограде у смислу заштите уређених површина и раздвајања различитих намена у оквиру комплекса, као и контроле пролаза;
- параметри за потребан број паркинг места дефинисаће се приликом израде Урбанистичког пројекта, када се тачно буде знала намена и капацитети објекта који ће се градити, а у складу са важећим прописима.

Основни услови заштите животне средине обезбеђују се прикључењем објекта на комуналну инфраструктуру, на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Изградња објекта подразумева уређење парцеле према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа.

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.

4.2.3. ДЕЧИЈА ЗАШТИТА – ВРТИЋ

Дечија заштита – вртић налази се у оквиру урбанистичке целине 1 – Деспотовица, подцелина 1.3. (део блока Д11).

ДОМИНАНТНА НАМЕНА: дечија заштита.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: зеленило, спорт и рекреација, здравство, услужне делатности, пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

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

Урбанистички параметри:

- Степен заузетости 35%

Планирани објекат је слободностојећи.
Спратност објекта је (По)+П+1.

Удаљеност грађевинске линије у односу на регулациону износи 10,0м.
Удаљеност објекта од граница суседних парцела је минимално 4,0 м.

Није дозвољена изградња помоћних објеката. Помоћни простор се организује у оквиру основног објекта.

Приликом пројектовања и изградње објекта обавезно се придржавати принципа приступачности особама са инвалидитетом у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Грађевинска структура и обрада објекта је вишег квалитета, прилагођена урбаној структури и захвату у складу са наменом објекта.

За обраду фасада и кровова користити савремене материјале.
Објекат мора да испуњава стандарде енергетске ефикасности.

Паркирање у оквиру парцеле према нормативу 1 паркинг место на 70 м² корисног простора, на основу члана 36. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу «Службени гласник РС бр. 22/2015»).

Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом заузимају најмање 10% од укупног броја места за паркирање, а најмање два места за паркирање (у складу Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Грађевинска парцела се ограђује:

- зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m,
- зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије,
- могуће је у оквиру парцеле поставити мање транспарентне ограде у смислу заштите уређених површина, максималне висине до 0,50 м.

У оквиру парцеле је потребно детаљно дефинисати и диференцирати интерни пешачки и колски саобраћај.

Уређење зелених површина у оквиру парцеле подразумева партерно декоративно зеленило, са естетским уређењем око објекта, солитарним жбуњем и дрвећем. Предвидети линерно зеленило дуж граница парцеле. Унутар парцеле организовати простор за рекреацију са мобилијаром и пратећим елементима у виду парк игралишта за децу (клацкалице, пењалице, тобогани...).

Основни услови заштите животне средине обезбеђују се прикључењем објеката на комуналну инфраструктуру на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа.

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.

Грађевинска линија је означена на графичком прилогу бр. 3 – «Планирана намена површина са правилима грађења», Р1:1 000.

4.2.4. АУТОБУСКА СТАНИЦА

Објекат саобраћајне инфраструктуре – аутобуска станица обухваћена је урбанистичком целином 2 - Љубесело, подцелина 2.1. (део блока Ф13).

Саобраћајни објекат – аутобуска станица налази се у непосредној близини изворишта „Врело“ за које се морају дефинисати зоне санитарне заштите **обавезном изработом Елабората и изработом Урбанистичког пројекта који је такође обавезујућ.**

Из овог разлога, као и због конфигурације терена, не предвиђа се никаква нова изградња на парцели.

Могуће су интервенције како на објекту, тако и на читавом комплексу аутобуске станице, у погледу реконструкције, адаптације, санације и инвестиционог одржавања, а све у циљу усклађивања особина са стандардима енергетске ефикасности.

Приликом реконструкције коловозне конструкције исту димензионисати за средње тежак саобраћај, а коловозни застор предвидети од савремених материјала.

4.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Објекти на грађевинској парцели постављају се:

- **Као слободностојећи** – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- **У прекинутом низу** – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- **У непрекинутом низу** – објекат додирује обе бочне линије грађевинске линије.

Грађевинска линија

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Подземне етаже објеката могу да заузимају већу површину на парцели од надземних делова објекта али тако да се очува минимални проценат прописаног

зеленила у оквиру подцелине као пропусне зелене површине, при чему грађевинска линија подземних етажа остаје у границама парцеле.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом или је дефинисана у односу на осу јавних саобраћајница и приказана је на графичком прилогу бр. 5 – Планирана намена површина са правилима уређења и грађења, Р 1:2 500.

У изграђеним зонама, положај грађевинске линије одређен је у односу на положај минимално 50% постојећих објеката. Постојеће објекте изграђене од трајних материјала који својим габаритом делимично улазе у појас између регулационе и грађевинске линије, могуће је реконструисати, санирати и адаптирати. Доградња објеката у оквиру постојеће спратности могућа је само иза грађевинске линије, а у смислу надзиђивања (изградње нових етажа у оквиру прописаних максималних дозвољених) у постојећем габариту објекта.

Сва нова изградња, као и замена грађевинског фонда условљена је поштовањем утврђене грађевинске линије.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно, унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката).

Висина објекта

Висинска регулација објеката дефинисана је прописаном спратношћу објеката по блоковима.

Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Осовина објекта је вертикала кроз тежиште основног габарита објекта.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Подрум (По) је етажа чија је таваница на мах 1,0 m од меродавне коте терена, а користи се искључиво за помоћни простор.

Сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0 m од меродавне коте терена, чисте висине до 2,4 m, а користи се искључиво за помоћни простор.

Приземље (П) је надземна етажа максималне спратне висине 3,0 m уколико је намењена искључиво за становање, односно 4,0 m ако је у приземље смештена нестамбена намена (пословање и делатности).

Спрат је свака надземна етажа изнад приземља максималне спратне висине 3,0 m.

Поткровље (Пк) је надземна етажа под кровном косином, са или без надзетка, која на једном делу има чисту висину прописану за становање. Висина надзетка је максимално 1,60 m од коте пода до тачке прелома зида фасаде и плоче кровне косине.

Максимална висина стамбених објеката исказана у метрима:

	Максимална висина слемена (m)	Максимална висина венца (m)
П+1+Пк	11,30	8,80
П+2+Пк	14,30	11,80
П+3+Пк	17,30	14,80
П+4+Пк	20,30	17,80
П+5	23,30	20,80

Релативна висина објекта

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

На релативно равном терену – растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

На стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m – растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

На стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m – растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена, односно венца умањено за разлику висине преко 2,00 m;

На стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута – растојање од коте нивелете пута до коте слемена, односно венца;

На стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих горе наведених тачака.

Висина новог објекта са венцем усклађује се са венцем суседног објекта;

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

Кота пода приземља

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 или приступног пута;

Кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;

За објекте на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете од јавног пута;

За објекте, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих горе наведених тачака;

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијском дозволом применом одговарајућих горе наведених тачака;

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Грађевински елементи који могу прелазити грађевинску линију

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:

- излози локала – 0,3 m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- излози локала – 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m а у пешачим зонама према конкретним

условима локације;

- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта), а не и регулациону линију и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до регулационе линије – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,5 m) – 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,5 m) – 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојање до задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од задње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника суседне парцеле.

Ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле за породично становање могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40 m, која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградџи не могу се отворати ван регулационе линије.

У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката, по правилу, не оградајују. Парцеле вишепородичних објеката, по правилу, не оградајују се, као ни парцеле за објекте од општег интереса.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намене, оградајују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе привредни објекти и други објекти у радним зонама могу се оградаживати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20 m. У оквиру радног комплекса, дозвољено је преградаживање функционалних целина, уз услов да висина те ограде не сме бити виша од спољашње ограде парцеле.

Изузетно, приликом оградаживања спортских терена и комплекса, могуће је изградити транспарентну ограду и веће висине, од прописане, у функцији одвијања спортских активности.

Посуде, простор и одвожење смећа

За индивидуалне поташаче и мање пословне објекте предвиђене су типске пластичне канте запремине 120 литара;

За стамбене зграде до 8 стамбених јединица предвиђене су типске пластичне канте запремине 120 литара за сваку стамбену јединицу или један типски контејнер запремине 1,1 m³;

За велике пословне објекте и индустрију могу се предвидети и контејнери од 5 m³ који би се одвозили по посебном уговору.

Настојати да простор за смештај посуда за смеће буде удаљен најмање 5m од зграде суседаи 5-7 m од саобраћајне површине. Приступни пут до посуда мора бити најмање 3,5 m широк, по висини слободан најмање 4 m због манипулације код пражњења. Простор би требало да буде засенчен и избетониран са обезбеђеним сливником за осоку која се може појавити.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима), са најмањим падом од 1,5%.

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

Услови за естетско и архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом.

Спољни изглед објекта, који је непокретно културно добро, евидентирано културно добро, као и објекта који се штити урбанистичким мерама заштите (вредни објекти градске архитектуре), усклађује се са конзерваторским условима.

У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима. Приликом надзиђивања не мењати стилске карактеристике објекта.

Објекте градити у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11). Енергетска ефикасност утврђује се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/12).

Паркирање

Код изградње већих нових објеката организују се отворена и затворена паркиралишта са капацитетом за:

- Банке, здравствене, пословне, образовне или административне установе – 1 паркинг место на 70 m² корисног простора;
- Поште - 1 паркинг место на 150 m² корисног простора;
- Трговина на мало - 1 паркинг место на 100 m² корисног простора;
- Угоститељски објекат - 1 паркинг место на користан простор за 8 столица;
- Хотелијерска установа - 1 паркинг место на користан простор за 10 кревета;
- Позориште или биоскоп - 1 паркинг место на користан простор за 30 гледалаца;
- Спортска хала - 1 паркинг место на користан простор за 40 гледалаца;
- Производни, магацински и индустријски објекат - 1 паркинг место на 100 m² корисног простора.

Сваки објекат већег капацитета мора имати своју основну зону отвореног, односно објекат или део објекта затвореног паркирања. Гараже објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса, односно степена искоришћености грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

При пројектовању подземних гаража поштовати следеће нормативе:

- ширина праве рампе по возној траци минимално 2,25 m;
- чиста висина гараже минимално 2,20 m;
- димензије паркинг места – према техничким прописима и упутствима;
- подужни нагиб правих рампи максимално 12% за отворене и 15% за покривене рампе;
- димензије, полупречник кривине и пад рампе „у скретању“ дефинисаће се кроз одговарајућу техничку документацију.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

4.3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА - Б1

Становање средњих густина – Б1 – налази се у урбанистичкој целини 3 – Центар 1, подцелина 3.2. (блок А1).

ДОМИНАНТНА ФУНКЦИЈА - СТАНОВАЊЕ

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: услужне делатности, непроизводно пословање, јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре.

- Претежан тип изградње је слободностојећи објекат; тежити формирању низова (прекинутих или непрекинутих)
- Основни стамбени објекат може бити породични или вишепородични у зависности од капацитета парцеле, уз одговарајуће урбанистичке нормативе и правила регулације.
- Степен заузетости **маx 40%**,
- Проценат зеленила на парцели - мин 20%
- Основна спратност $(П_0)+П+2$, осим за објекте и просторе под заштитом
- Спратност $(П_0)+П+2+П_t$ или $П+3$, могућа је у случају реконструкције која подразумева промену типа становања (породично у вишепородично становање), уз обавезну анализу целог блока кроз урбанистичку или пројектну документацију и уз услове:
 - ширина фронта парцеле мин 15.0 м
 - величина парцеле већа од 15.0 ари
- Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег стамбеног објекта износи 2.50 ара, за двојни објекат 4.00 ара, а за објекте у низу 1.80 ари.
- На парцелама већим од 5.0 ари, могућа је изградња другог објекта на парцели за становање или пословни простор из терцијарног сектора.
- На парцелама већим од 6.0 ари могућа је градња већих пословних објеката.
- Други објекат на парцели гради се у оквиру урбанистичких показатеља прописаних за слободностојећи објекат. Минимална удаљеност објекта 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 2,5м. Максимална висина објекта је $П_0+П+1+П_t$.
- 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 16,0м, за објекте у низу износи 6,00 метара. Минимална ширина парцеле за вишепородични слободностојећи стамбени објекат је 15.00 метара, при чему се морају испоштовати одговарајуће удаљености према суседима. Код већих објеката пословања и производње, ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности, односно односом према окружењу и суседу.
- Могућа је реконструкција или усаглашавање постојећих објеката који у мањој мери одступају од планиране или претежне грађевинске линије потеза, уколико не постоје сметње техничке или функционалне природе (саобраћајна прегледност, угрожавање суседа на основној грађевинској линији, угрожавање објекта под заштитом и сл.)
- 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, потеза, кровови коси, уједначног нагиба.
- Код увођења програма пословања, 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. За сложеније програме пословања са специфичним захтевима и условима обавезна је разрада кроз урбанистички пројекат.

4.3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА - Б2

Становање средњих густина – Б2 – налази се у урбанистичкој целини 1, подцелине 1.4. (део блока Д11) и 1.5. (део блока Д10).

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.

- Претежни тип је слободностојећи 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 целости
- Степен заузетости **30- 40%**
- Основна спратност $(P_0)+P+1+P_t$
- 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. 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 урбанистичких показатеља прописаних за зону као слободностојећи објекат. 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 P_0+P+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.
- 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.)
- 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, потеза, Кровови коси уједначног нагиба.
- Зелена површина, терен сачуван као водопропусни, мора чинити најмање 25% парцеле.
- 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.

4.3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ СА ПРАТЕЋИМ ДЕЛАТНОСТИМА

Становање са пратећим делатностима обухваћено је урбанистичком целином 1 - Деспотовица, подцелина 1.7. (део блока Д11).

- Максимална спратност објекта је П+1+Пк. (брuto развијена површина објекта).
- Максимални индекс или степен искоришћености – заузетости земљишта износи: – до 60% (брuto површина објекта – габарити објекта).
- Однос становања и пословања износи 50-90%:50-10%.
- Пратећи садржаји који се могу обављати у оквиру стамбеног објекта морају бити еколошки и функционално примерени зони становања.
- Делови објекта са испадима већим од 1,20m не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију и то на делу објекта вишем од 2,5m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију, односно регулациону линију.
- Површинске воде, риголама и користећи постојећу конфигурацију терена, одвести према уличним сливницима кишне канализације.
- Број објекта на грађевинској парцели није ограничен, под условом:
 - да је испоштовани максимални степен заузетости земљишта;
 - да су испуњени услови међусобне удаљености, тако да су испоштовани услови противпожарне заштите.

4.3.4. ПОСЛОВАЊЕ

Пословање се налази у оквиру урбанистичке целине 1 - Деспотовица, подцелина 1.6. (део блока Д11).

- Максимални индекс или степен искоришћености – заузетости земљишта износи – до 60% (брuto површина објекта – габарит објекта).
- Максимална спратност објекта је П+1.
- Кров објекта пројектовати као вишеводан са максималним нагибом димензионисаним за другу климатску зону, у зависности од врсте кровног покривача.
- Позиционирање и димензионисање планираних објекта 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.

- Услужне, комерцијалне, занатске, и друге терцијарне делатности развијају се уз услов да не смеју угрозити основну намену у оквиру које се развијају тј. уз еколошку проверу за потенцијалне загађиваче (код специфичних програма, 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).
- При пројектовању и изградњи објекта користити савремене грађевинске материјале. Обликовање и архитектуру прилагодити карактеру намене.
- Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле врши се слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

4.3.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА МЕШОВИТО ПОСЛОВАЊЕ

Мешовито пословање налази се у урбанистичкој целини 2 - Љубесело, подцелина 2.2. (део блока Ф13) и у просторној целини 3 – Центар 1, подцелина 3.1. (блок А1).

Правила грађења за подцелину 2.2. у оквиру целине 2 (део блока Ф13):

Површина предвиђена овим Планом за мешовито пословање налази се у непосредној близини изворишта „Врело“ за које се морају дефинисати зоне санитарне заштите, у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања («Службени гласник РС», бр. 92/08), **обавезном израдом Елабората и израдом Урбанистичког пројекта који је такође обавезујућ.**

Ово земљиште се може привести планираној намени само ако се израдом Елабората од стране надлежне службе утврде зоне санитарне заштите и прикажу у Урбанистичком пројекту, и ако, тим документом, прописане мере заштите нису у супротности са доле дефинисаним правилима грађења.

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.

- Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта износи 4,0 ара, за двојни објект 5,0 ари. На парцелама већим од 6,0 ари 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 објект иде испред основног, а ако је производни иза основног објекта.

- Други објект на парцели гради се у оквиру урбанистичких показатеља прописаних за зону. Други објект у дну парцеле гради се као слободностојећи. Минимална удаљеност објекта на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Максимална висина објекта је П+1.
- Надградити постојећи систем саобраћајница, новим, неопходним за функционисање ових зона рада:
 - Степен заузетости парцеле мах 60%
 - Проценат зелених површина на комплексу мин 15%
- Спратност објекта до П+2, за пословне и привредне делатности просторе у зависности од врсте делатности и технологије рада.
- Објекти намењени раду и производњи морају носити архитектонске одлике своје намене, а са мешовитом функцијом одлике стамбених објекта прилагођених потребама делатности, која се одвија у приземљу.
- Изградња објекта подразумева уређење парцеле према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Зелена површина мин. 15% парцеле.
- 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.

4.3.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УСЛУГЕ

Услужне делатности се налазе у оквиру урбанистичке целине 1 - Деспотовица, подцелина 1.8. (део блока Д11).

Услуге и пословање подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...). Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме.

Основна намена површина: услужно трговинске делатности, пословање, терцијарне делатности, велепродаја.

- Као претежна намена дозвољава се, у зависности од врсте делатности у свим целинама
- може бити компатибилна намена у зависности од врсте делатности у свим целинама

Компатибилне намене: становање, спорт и рекреација, јавне функције и службе, зеленило, туризам. На парцели се може наћи и само пратећа намена и у том случају важе правила за ту намену.

На површинама планираним као услуга и пословање не могу се наћи производни погони

Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини
- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималне површине 400 m².

- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 14.0 m и минималну површину 600 m².

Број објеката на парцели: на свакој грађевинској парцели гради се један или више пословних објеката. Могућа је изградња и других објеката у оквиру компатибилних намена. Основни објекат и други објекти морају да чине урбанистичко - функционалну целину.

Индекс заузетости парцеле: 60%

Спратност објекта: П+2.

Слободне и зелене површине:

- минимални проценат слободних површина на парцели је 30% .
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места;

Положај објекта на парцели: објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

Грађевинска линија: дефинисана на графичком прилогу План изградње и регулације.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима за паркирање.
- максимална заузетост подземном гаражом је 50% површине парцеле
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена

Минимални степен комуналне опремљености: нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије. До изградње гасовода дозвољава се други начин грејања уз обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима
- постојећи објекти на парцели који нису у складу са параметрима прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено само текуће одржавање, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.
- постојећи објекти на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, а који су изграђени у складу са издатом дозволом према тада важећем урбанистичком плану, могу се доградити према постојећим линијама хоризонталне регулације за бочна и задња удаљења, осим у случајевима када грађевинска линија, планирана овим планом прелази преко објекта. Уколико су удаљења мања од прописаних овим планом, на дограђеним деловима се не могу постављати отвори стамбених просторија.

Обавезна је разрада локације кроз урбанистички пројекат.

Према карактеру локације на површинама доминантно намењеним за услуге може се пројектовати становање на спратним етажама.

4.3.7. Правила грађења за подцелину 3.1. у оквиру целине 3 (блок A1) - постојећа станица за снабдевање течним горивом (бензинска станица):

- Бензинска станица налази се на к.п. бр. 816 К.О. Топола (Варош);
- У станицу за снабдевање течним горивом улази се из Бул. Војда Карађорђа левим и десним скретањем. Кратање возила кроз станицу је једносмерним кретањем, тако да је излаз из станице на Ул. Солунских ратника која на овом делу има по једну саобраћајну траку по смеру. За путничка возила излаз је дозвољен левим и десним скретањем уз знак „обавезно заустављање“. Осталим возилима - аутобусима и камионима излаз из бензинске станице је дозвољен само у десном скретању.
- Позиција и удаљеност од регулационе линије пословног објекта бензинске станице дефинисана је на Графичком прилогу бр. 2 – «Планирана намена површина са правилима грађења», Р=1:1000;
- Облик изградње је слободностојећи објекат, спратности П+0;
- Садржаји бензинске станице подразумевају: пословни објекат, надстрешницу изнад точећих места и пратеће програме терцијарне делатности;
- Пословни објекат бензинске станице извести од савремених грађевинских материјала – стакла и зидних паноа, са елементима и детаљима искључиво правих линија повезаних по хоризонтали или вертикали, без стилских елемената пластике;
- Апсолутна кота приземља је од +0,15 m до +0,35 m;
- Кров пословног објекта пројектовати као раван, или, евентуално као кос кров минималних падова, зависно од врсте покривача и сакривен иза атике;
- Кровни покривач извести од високо квалитетних материјала, а у складу са наменом објекта;
- Конструкција надстрешнице може бити од челичних или бетонских профила, са покривачем од транспарентних материјала који морају да задовољавају противпожарне захтеве за ову врсту објекта;
- Надстрешница покрива острво за истакање горива са аутоматима и везује се са основним објектом, са лучним или равним обликовањем;
- Аутомате за точење горива поставити на, за то планираним острвима, која су од околних саобраћајних површина уздигнута максимално 0,20 m и наткривена надстрешницом;
- Подужни нагиб нивелете у зони точења горива износи највише 0,5%.
- Складиштење свих врста горива предвидети у одговарајућим резервоарима за сваку врсту горива;
- Минимална удаљеност точећих места и резервоара за гориво од основног објекта, као и одредбе у погледу њихове конструкције и начина уградње, заштите и потребне пратеће опреме морају бити у складу са одредбама Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива (Сл. лист СФРЈ, бр. 27/71 и 29/71), Правилника о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности („Сл. лист СФРЈ“, број 24/71, 26/71 и „Службени гласник РС“ број 24/12), као и Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/09);
- На суседној к.п. бр. 817 К.О. Топола (Варош), налази се пословни објекат који додирује границу катастарске парцеле, на одстојању од око 1,50m од пословног објекта бензинске станице. У циљу заштите суседних објеката, планирати изградњу потпорног зида висине 2,00m, дуж границе катастарске парцеле;

- Између регулационе и грађевинске линије препоручују се зелене и поплочане површине, у свему према правилима пејзажног зеленила. У овом појасу се могу поставити и стубна реклама, тотем и јарболи;
- Због карактера локације и објекта, комплекс бензинске станице се не ограђује. Могуће је местимично поставити мање транспарентне оgrade у смислу заштите уређених површина, максималне висине до 0,50 м;
- Тротоари и паркинзи, као и све друге површине на којима није предвиђен саобраћај тешких моторних возила, могу бити израђени од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина у комплексу бензинске станице;
- Све слободне површине на парцели озеленити травњацима и уређеним целинама ниског декоративног шибља.

5. СПРОВОЂЕЊЕ ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

5.1. СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Овај План детаљне регулације представља основ за издавање Информације о локацији, Локацијских услова, израду Пројекта парцелације и препарцелације у циљу формирања грађевинске парцеле, Пројекта исправке граница суседних парцела, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 54/13 – одлука УС и 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), осим за подручја где је прописана обавезна израда Урбанистичког пројекта.

Подручја за обавезну израду Урбанистичког пројекта су:

1. за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања објекта и површина спортско-рекреативне намене у целини 1, подцелина 1.2;
2. за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина и објекта Дечије заштите - вртића у целини 1, подцелина 1.3;
3. након израде Елабората о санитарним зонама заштите водоизворишта, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина и објекта у урбанистичкој целини 2;
4. за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања приликом изградње нових и реконструкције постојећих објекта јавне намене.
5. За потребе урбанистичко-архитектонског обликовања објекта и површина услужних делатности у подцелини 1.8.

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

5.2. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације урађен је у шест (6) истоветних примерака у аналогном облику и у четири (4) истоветна примерка у дигиталном облику.

Три (3) примерка 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 код инвеститора израде Плана - ЈП „Дирекција за изградњу Тополе – ЈП Топола“, Ул. Принца Томислава Карађорђевића бр. 2, 34310 Топола и један (1) примерак код иницијатора израде Плана - ЈП „Путеви Србије“, Булевар Краља Александра 282, 11000 Београд.

Даном ступања на снагу Измена Плана детаљне регулације „Кружни ток - Топола 1“ у Тополи у потпуности престаје да важи План детаљне регулације „Кружни ток - Топола 1“ у Тополи («Службени гласник СО Топола», број 6/14).

Издата решења, услови и други акти надлежног органа, којима није истекла важност, задржавају се као стечена обавеза ове измене плана.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

Број: _____

Дана: _____

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ,

Драган Јовановић, с.р.

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1. Геодетска подлога са границом Плана детаљне регулације.....	P = 1 : 1000
2. Подела Плана на урбанистичке целине и подцелине.....	P = 1 : 1000
3. Подела плана на урбанистичке целине и подцелине	P = 1 : 1000
4. Планирана намена површина са правилима грађења.....	P = 1 : 1000
5. Површине јавне намене са елементима за обележавање	P = 1 : 1000
6. План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем.....	P = 1 : 1000
7. Синхрон план комуналне инфраструктуре.....	P = 1 : 1000
8. Спровођење Плана детаљне регулације.....	P = 1 : 1000

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Одлуке
2. Списак коришћене литературе
3. Услови органа, организација и предузећа
4. Подаци органа, организација и предузећа
5. Извештаји о обављеној стручној контроли планског документа
6. Сагласности на плански документ