

ПРЕДМЕТ: ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 73 К.О. ТОПОЛА ВАРОШ

Правни основ:

Члан 53. 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, 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 9/2020), и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ број 22/2015).

Плански основ:

Грађевинска парцела **к.п.бр. 73 К.О. Топола варош**, се налази у оквиру Плана генералне регулације за насељено место Топола („Службени гласник СО Топола“, број 25/2014 , 9/2019 и 15/2019).

Планирана намена земљишта:

Плана генералне регулације за насељено место Топола („Службени гласник СО Топола“, број 25/2014 , 9/2019 и 15/2019), **к.п.бр. 73 К.О. Топола варош**, се налазе у оквиру грађевинског подручја. Парцела припада ЦЕЛИНА „Е“ („Деспотовица 2“), РАДНА ЗОНА III Блок Е2. Намена парцеле према Плану је **ПРИВРЕЂИВАЊЕ**.

Парцела је неизграђена.

ДОМИНАНТНА НАМЕНА:

привређивање – производно пословни комплекси малих и средњих предузећа.

КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ:

услугне делатности, мешовито пословање, становање, јавне намене, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА: све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Правила уређења

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Концепција развоја и уређења планског подручја дефинише начине којима се остварује решавање и превазилажење констатованих проблема у коришћењу, организацији и уређењу простора, економском и социјалном развоју и одрживом коришћењу природних и створених ресурса. У ужем смислу, предлажу се правила коришћења простора и изградње објеката која имају директан утицај на кориснике, али и значај за остваривање дугорочних концепција.

Главна замисао која је уграђена у концепцију организације и уређења простора овог Плана, заснива се на континуитету планирања урбанистичког развоја, од Просторног плана, преко Генералног плана до Плана генералне регулације.

Конкретније, циљеви планирања и уређења насеља заснивају се пре свега, на квалитетној просторној организацији Тополе као општинског центра у коме се стварају и обезбеђују добри услови живота и рада и врши позитиван утицај на окружење. То подразумева:

1. очување и унапређење укупног градитељског наслеђа Тополе и створених вредности насеља,
2. допуна постојећих, подизање и стварање нових урбаних вредности које се односе на:
 - обезбеђење простора за нову стамбену изградњу,
 - афирмацију и развој малих и средњих предузећа обезбеђењем нових локација и реконструкцијом старих дотрајалих индустријских погона,
 - изградњу туристичких капацитета,
 - формирање више мреже центара различитих категорија (градски, локални, линијски, пословни) који ће задовољити потребе становништва насеља и окружења,
 - формирање нових пословних зона у оквиру различитих нивоа центара и на новим локацијама,
 - развој нових спортских садржаја,
 - уређење парковских и других зелених површина,
3. Заштита културно-историјског наслеђа и животне средине, кроз:
 - уређење старог градског језгра,
 - ремоделацију појединих објеката и простора,
 - уређење опленачког парка,
 - очување пољопривредног земљишта на ширем подручју ПГР-а и заштита животне средине,
4. Усклађеност изградње инфраструктуре и другог јавног грађевинског земљишта,
 - дефинисање саобраћајних токова изградњом нових саобраћајница,
 - повећање броја паркинг места рационалним коришћењем простора у централној зони града,
 - реконструкција и изградња комуналне инфраструктуре,
 - увођење гаса из ширег окружења као неопходан енергент за топлификацију насеља.

На основу прибављених података, анализе и оцене постојећег стања, као и процене развојних могућности дефинисана је граница плана, намена простора и грађевинско земљиште јавних намена на ком егзистирају или се планира изградња објеката од општег интереса, као и правила уређења и грађења насеља.

Правилима уређења одређене су урбанистичке зоне или њени делови који ће се уређивати и даље плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима. Такође, утврђена су правила, услови и ограничења уређења и изградње у карактеристичним зонама, а дати су и општи урбанистички услови за улице и јавне површине и посебни услови које је потребно испунити код издавања локацијске дозволе, као и општи услови заштите животне средине.

Правила грађења су услови који се односе на изградњу објеката у урбанистичким зонама. За урбанистичке зоне су одређене намене површина, највећи дозвољени индекси или степени изграђености и заузетости грађевинских парцела, највећа дозвољена спратност објеката, услови за изградњу других објеката на истим грађевинским парцелама, услови и начин обезбеђења приступа грађевинским парцелама уколико не излазе на јавни пут или површину, као и сви остали услови везани за обнову и реконструкцију, архитектонско обликовање, делатности на грађевинским парцелама мешовите намене, као и разне

Правила грађења за површине остале намене

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА НАМЕЊЕНИМ ЗА ПРИВРЕЂИВАЊЕ

Производни и пословни програми са специфичним условима по питању безбедности и заштите животне средине, као и програми чија се изградња планира на грађевинским комплексима, обавезно се разрађују кроз урбанистички пројекат.

У складу са Законом о планирању и изградњи, а за потребе израде урбанистичког пројекта, неопходно је анализирати специфичности за сваки конкретни програм градње:

- Утврдити потребу израде процене утицаја на животну средину, а у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 114/08). Обавезна је примена заштитних растојања од објеката у окружењу и предузимање мера заштите животне средине за објекте привредне намене за које је захтевана процена утицаја на животну средину.
- Утврдити да ли постоје специфични захтеви по питању заштите од пожара и предвидети адекватне мере заштите;
- 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);
- Прецизно дефинисати етапност градње, уколико за тим постоји потреба.

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру, Планом, дефинисаних компатибилности, у Законом прописаној процедури.

За парцеле које својим особинама задовољавају услове за грађевинску парцелу, а производни и пословни програм нема специфичне захтеве по питању безбедоносних услова и услова заштите животне средине, локацијска дозвола се издаје директно на основу овог Плана генералне регулације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОКВИРУ:

РАДНЕ ЗОНЕ III – ЦЕЛИНА Ф – део подцелине Ф1

ЦЕЛИНА Е – део подцелине Е2, део подцелине Е11

У оквиру наведених подцелина радних зона III и IV одвијаће се делатности из области услуга, трговине, производње, производног занатства, комуналних услуга и становања. Зоне становања у оквиру радних зона, кроз постепену реконструкцију постају зоне мале привреде са становањем. У овим зонама објекти се реконструишу и граде као стамбено-пословни и пословни објекти.

	Становање са пословањем	Пословање
• Минимална величина парцеле	6,0 ar	8,0 ar
• Минимална ширина фронта	16,0 m	20,0 m
• Максимални степен заузетости	60%	60 %
• Максимални степен изграђености	1,0	1,0
• Минимални проценат зелених површина	15%	15%

	Становање са пословањем	Пословање
• Намена објекта	Стамбено-пословни објекат, пословни објекат. Пословање (у објекту или на парцели) заступљено са најмање 30%	Пословни објекат
• Типологија	Слободностojeћи објекат (објекат не додирује ни једну границу грађ. парцеле)	
• Максимална спратност објекта	П+0 – П+2	П+0 – П+1 (Посебно П+2 за управно – административни део пословног објекта)
• Максимална висина објекта	12,0 m	16,0 m

- Код пословно-стамбеног садржаја парцеле, могуће је увођење пословних делатности које не угрожавају становање у основни објекат, као и у засебан објекат на парцели (рад до улице, становање према дубини парцеле или рад у приземљу, а становање на спрату, ванстамбени садржај може се наћи и у анексу). Начелна препорука је да пословање организује ка јавним површинама, а становање повлачи у дубину парцеле.
- Код пословног садржаја парцеле, управа и администрација може бити смештена у главни објекат, издвојена у анекс пословног објекта или у засебан објекат. Уколико се управа организује у засебном објекту, објекат се орјентише ка јавним површинама, а пословање повлачи у дубину парцеле.
- Постојећи стамбени објекти у овим зонама се задржавају. Могуће их је санирати, адаптирати, изводити радове на текућем одржавању и ускладити са захтевима енергетске ефикасности. Приликом реконструкције и доградње, увођење пословања у објекат није обавеза, али је пожељно.
- Користити максимално постојећи квалитетан грађевински фонд уз могућност адаптације, надградње или доградње постојећих објеката.
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог стамбеног и стамбено-пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објекта, је на делу бочног дворишта северне орјентације 1,50 м, а на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,50 м;
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) пословног објекта на парцели стамбено-пословне и пословне намене према бочном дворишту је 5,0 м.

- Међусобно растојање објеката на истој парцели износи половину висине вишег објекта, уколико је задовољен противпожарни услов.
- Око објеката на парцели пословне намене мора бити обезбеђен противпожарни пут који не може бити ужи од 3,5 м за једносмерно, односно 6,0 м за двосмерно кретање возила.
- За парцеле и комплексе који немају директан приступ на јавну саобраћајну површину, приступни пут је минималне ширине 5,0м са радијусом кривине прикључка од минимално 10,0 м.
- Објекти намењени пословању морају носити архитектонске одлике своје намене, а са стамбено-пословни одлике стамбених објеката прилагођених потребама делатности, која се одвија у приземљу.
- Обликовање фасаде и кровова треба да буде усклађено на нивоу целине, кровови уједначеног нагиба и усклађени.
- За обраду фасада и кровова користити савремене материјале.
- Паркирање или гаражирање свих путничких и теретних возила, као и манипулативни простор, решава се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута;
- Капацитети за паркирање утврђују се према нормативу:
- 1 паркинг место на 200м² за производне и магацинске просторе,
- 1 паркинг место на 60 м² корисне површине пословног простора и
- 1 паркинг место на 1 стан код стамбених објеката.
- Минимална заступљеност зелене површине на парцели је 15%, укључујући и заштитне зелене појасеве према грађевинским парцелама друге намене;
- Ширина заштитног зеленог појаса према парцелама друге намене износи најмање 3,0 м. Појас заштитног зеленила формирати од листопадних и четинарских врста спратне конструкције почев од травног покривача, преко шибља и жбуња до дрвећа густе крошње. Избегавати инвазивне (агресивне алохтоне) врсте и врсте које су детерминисане као алергене (топола и сл.);
- У оквиру радног комплекса све слободне површине озеленити травом, а свуда где је могуће посадити декоративно жбуње и дрвеће.
- Уређење парцеле подразумева изградњу објеката у складу са наменом. Основно уређење подразумева нивелацију, партер, зелене површине и одводњавање ван простора суседа;
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђење приступног пута, водоснабдевања, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, уређење паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада.
- 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.

Смернице за спровођење плана / реализација

На основу одлуке Скупштине општине Топола, могућа је израда плана детаљне регулације, уколико се укаже потреба за дефинисањем нових површина јавне намене и у околностима интензивнијег развоја (минималног планског обухвата од једног грађевинског блока), као и у случајевима дефинисања саобраћајних и инфраструктурних коридора.

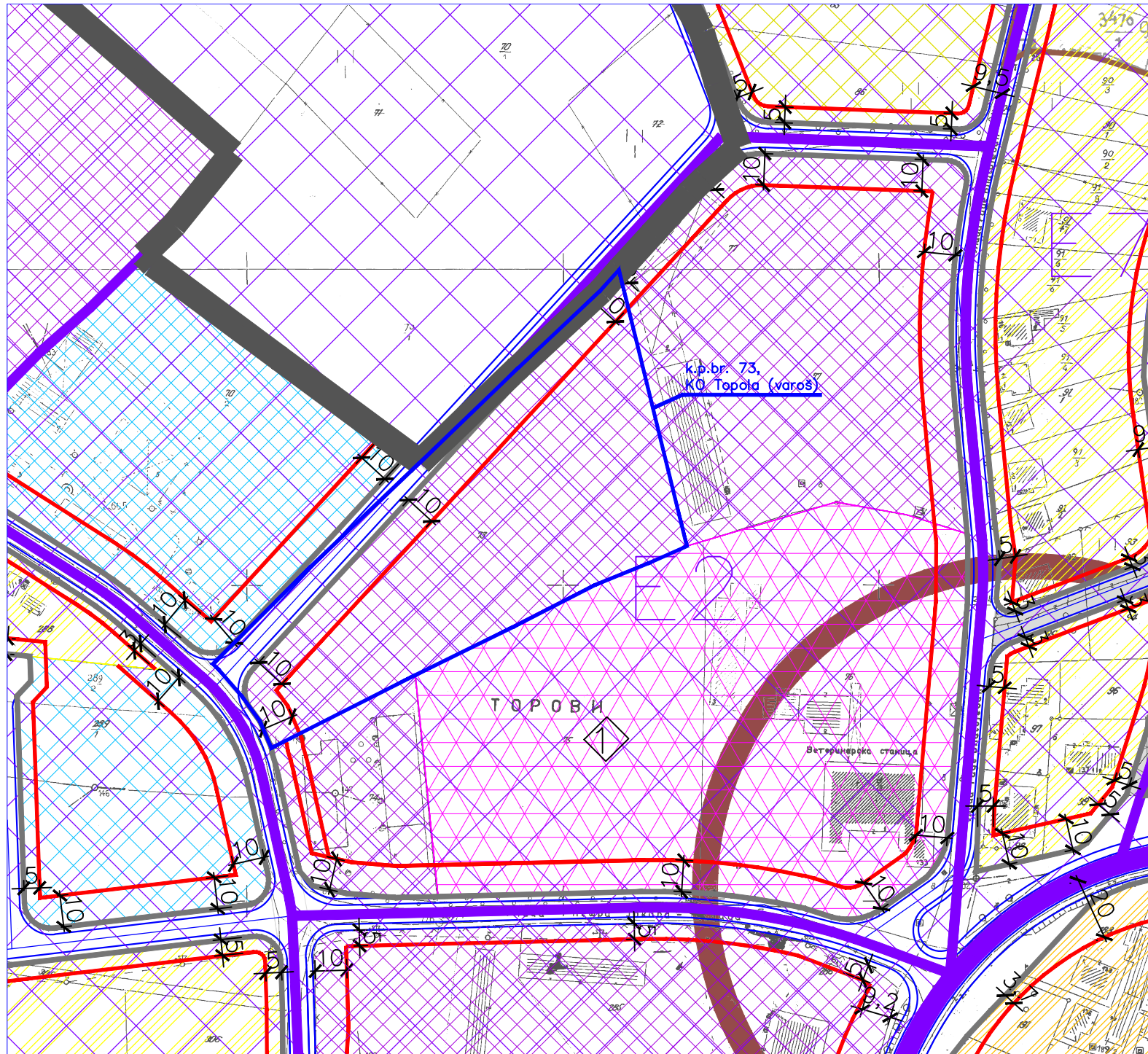
Обавеза даље урбанистичке разраде урбанистичким пројектима прописује се за:

4. Површине осталих намена, тј, површине намењене за привређивање у оквиру урбанистичких подцелина **Е2**, Е3, Ф12, И6 и Ц9;

Прилози:

Графички прилози из Плана генералне регулације насеља Тополи:

- 1) Реферална карта 5 Планирана намена површина – извод за кп.бр. 73К.О. Топола Варош***
- 2) Реферална карта 6 Водопривредна инфраструктура - извод за кп.бр. 73 К.О. Топола Варош***



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA GENERALNE REGULACIJE
- GRANICA KATASTRARKE OPŠTINE
- GRANICA URBANISTIČKE CELINE
- GRANICA URBANISTIČKE PODCELINE
- GRADJEVINSKI REON
- GRANICA PROSTORNE KULTURNO-ISTORIJSKE CELINE "KARADJORDJEVA TOPOLA SA OPLENEM"

PLANIRANA NAMENA POVRŠINA

GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE

POVRŠINE JAVNIH NAMENA

- UPRAVA, ADMINISTRACIJA
- UPRAVA, ADMINISTRACIJA
- KULTURA, INFORMISANJE
- KULTURA, INFORMISANJE
- OBRAZOVANJE
- OSNOVNO OBRAZOVANJE
- SREDNJE OBRAZOVANJE
- SREDNJE OBRAZOVANJE I DOM UČENIKA
- SREDNJE OBRAZOVANJE /ogledno dobro/
- DEČJA I SOCIJALNA ZAŠTITA
- DEČJA ZAŠTITA-VRTIĆ

- ZDRAVSTVO
- ZDRAVSTVENA ZAŠTITA NA PRIMARNOM NIVOU
- SPORT, SPORTSKI OBJEKTI I REKREACIJA
- SPORT I REKREACIJA
- ZELENILO
- PARK ŠUMA OPLENAC
- PARK ŠUMA
- GRADSKI PARK
- SKVER
- SPECIFIČNO ZELENILLO
- KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI
- KOMUNALNE ZONE I OBJEKTI
- GROBLJE
- OBJEKTI I MREŽA SAOBRAĆAJNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
- SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- PEŠAČKE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
- OBJEKTI SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - AUTOBUSKA STANICA
- OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

POVRŠINE OSTALIH NAMENA

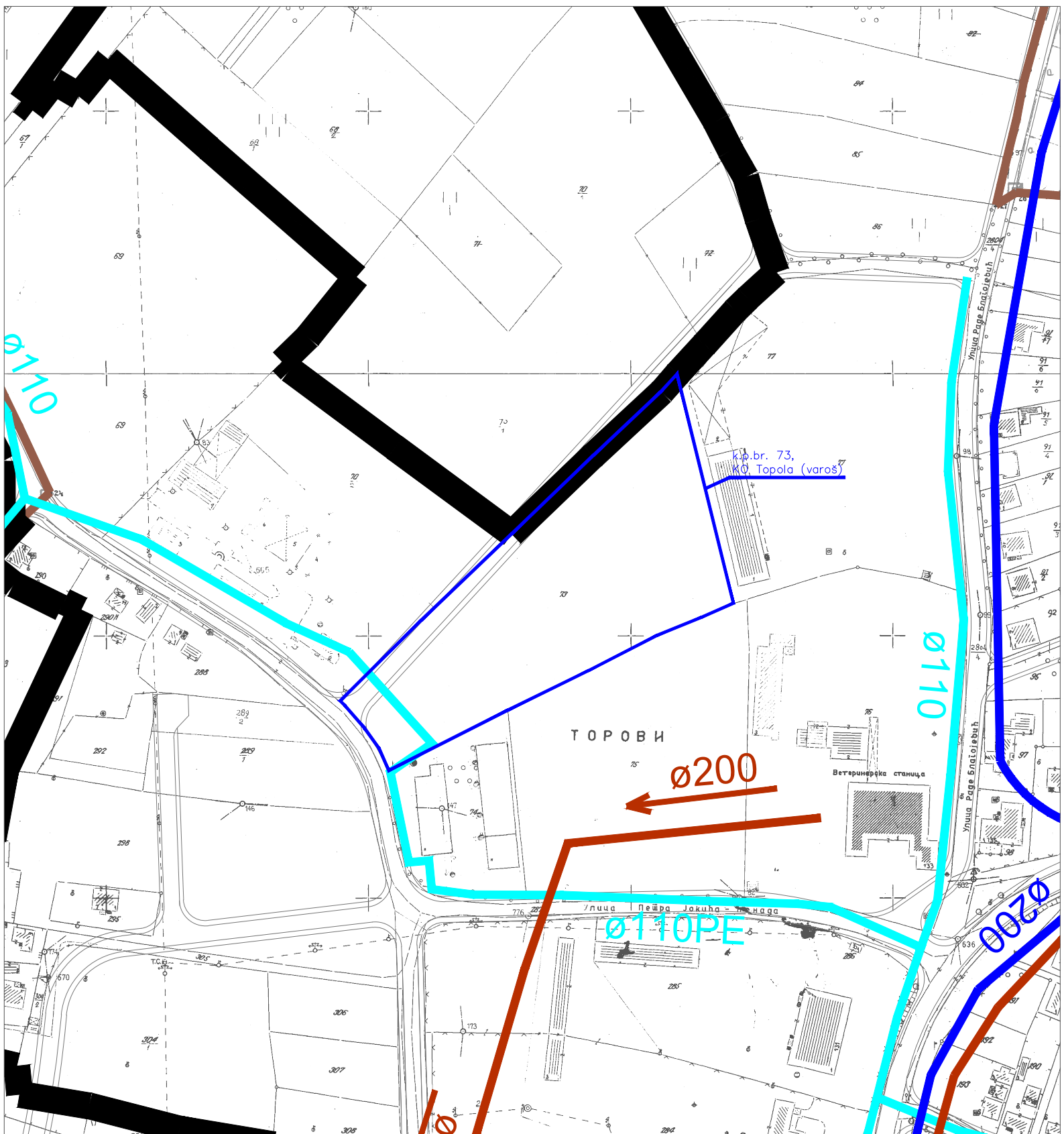
- STANOVANJE
- A Stanovanje visokih gustina
- B1 Stanovanje srednjih gustina
- B2 Stanovanje srednjih gustina
- B3 Stanovanje srednjih gustina
- C Stanovanje niskih gustina
- USLUGE I CENTRI
- USLUGE
- GLAVNI CENTAR
- LOKALNI CENTAR
- LINIJSKI CENTAR
- RADNE ZONE
- MEŠOVITO POSLOVANJE
- PRIVREDJIVANJE
- ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
- VODNO ZEMLJIŠTE
- POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
- OPLENAČKI VIENOGRADI

PODELA NA URBANISTIČKE CELINE

- CELINA "A" - CENTAR 1
- CELINA "B" - CENTAR 2
- CELINA "C" - ZAPADNA PADINA OPLENCA
- CELINA "D" - DESPOTOVICA 1
- CELINA "E" - DESPOTOVICA 2
- CELINA "F" - LJUBE SELO
- CELINA "G" - SEVEROISTOČNA PADINA OPLENCA
- CELINA "H" - ŽABARE
- CELINA "I" - BOŽURNJA
- CELINA "J" - VIENOGRADI
- CELINA "K" - VIENOGRADI
- CELINA "L" - OPLENAC

Izvod iz "Plana generalne regulacije naselja Topola"
za k.p.br. 73, KO Topola (varoš)

- referalna karta 5. Planirana namena površina sa pravilima uređenja i građenja -



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA GENERALNE REGULACIJE
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
- GRADJEVINSKI REON
- GRANICA PROSTORNE KULTURNO–ISTORIJSKE CELINE "KARADJORDJEVA TOPOLA SA OPLENCEM"

VODOVOD I KANALIZACIJA

- | | |
|---|---|
| — POSTOJEĆA VODOVODNA INSTALACIJA PRVA ZONA | — POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA |
| — PLANIRANA VODOVODNA INSTALACIJA PRVA ZONA | — PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA |
| — POSTOJEĆA VODOVODNA INSTALACIJA DRUGA ZONA | ▨ PPOV PREČISTAČ OTPADNIH VODA |
| — PLANIRANA VODOVODNA INSTALACIJA DRUGA ZONA | ⊙ LOKACIJE PUMPNIH STANICA |
| — POSTOJEĆA VODOVODNA INSTALACIJA TREĆA ZONA | ⊙ LOKACIJE CRPNIH STANICA |
| — PLANIRANA VODOVODNA INSTALACIJA TREĆA ZONA | — KIŠNA KANALIZACIJA |
| — GRANICA VISINSKIH ZONA | ▨ ORIJENTACIONA GRANICA UŽE ZONE SANITARNE ZAŠTITE VODOIZVORIŠTA |
| ▨ IZVORIŠTE ILI REZERVOAR | |

Izvod iz "Plana generalne regulacije naselja Topola"
za k.p.br. 73, KO Topola (varoš)
- referalna karta 6. Vodoprivredna infrastruktura -