

## **ПРЕДМЕТ: ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 1470/3, 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. 1470/3, 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. 1470/3, К.О. Топола варош**, се налазе у оквиру грађевинског подручја. Целина „А“ – Центар а , Блок А15. Намена парцеле према Плану је **Становање Б1 средње густине становања**.

Парцела је неизграђена.

### **ДОМИНАНТНА НАМЕНА - СТАНОВАЊЕ**

**КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ:** услужне делатности, непроизводно пословање, јавне намене и објекти инфраструктуре.

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

### **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 објекта 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**

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 објекта 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 објекта 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 објекта дефинисана је прописаном спратношћу објекта 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 м од меродавне коте терена, а користи се искључиво за помоћни простор.

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

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

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

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 1,60м од коте пода до тачке прелома зида фасаде и плоче кровне косине.

Максимална висина стамбених објеката исказана у метрима:

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 2,00m – 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 2,00m – растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена, односно венца умањено за разлику висине преко 2,00m;

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 1,20m 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 1,20m 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 0,20m 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 – 0,3m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;

- излози локала – 0,90m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
- платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m а у пешачим зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.

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, доксати, 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 – 1,20m, 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 1,5m) – 0,60m, 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 2,5m) – 0,90m, 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 5,00m) – 1,20m, 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 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m 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 – 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00m.

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 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

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

Зидане и друге врсте ограда 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 ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови 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 ограђују. Парцеле вишепородичних објеката, по правилу, не ограђују 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, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

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

Изузетно, приликом ограђивања 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 потошаче 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 м<sup>3</sup>;

За велике пословне објекте и индустрију могу се предвидети и контејнери од 5 м<sup>3</sup> који би се одвозили по посебном уговору.

Настојати да простор за смештај посуда за смеће буде удаљен најмање 5м од зграде суседаи 5-7м од саобраћајне површине. Приступни пут до посуда мора бити најмање 3,5м широк, по висини слободан најмање 4м 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 m<sup>2</sup> корисног простора;
- Поште - 1 паркинг место на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;
- Трговина на мало - 1 паркинг место на 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> корисног простора.

Сваки објекат већег капацитета мора имати своју основну зону отвореног, односно објекат или део објекта затвореног паркирања. Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Површине гаража објекта које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, 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 2,25m;
- чиста висина гараже минимално 2,20m;
- 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.

### Утицај на животну средину

У обухвату Плана генералне регулације се забрањује изградња објекта за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину. Код изградње привредних, пословних, спортско-рекреативних, туристичких, инфраструктурних и сличних објекта и увођења пословања у зоне у којима је становање доминантно, обавезно је обратити се надлежном одељењу општинске управе за послове заштите животне средине за оцену да ли је потребна израда процене утицаја на животну средину. Одлука о потреби израде процене утицаја на животну средину доноси се на основу Уредбе о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 114/08).

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА НАМЕЊЕНИМ  
Б - СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА**

**СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА ТИПА Б1**  
**(густина становања Гс = 25-40 станова/ха)**

Становање средњих густина типа Б1 је заступљено у целинама претежно породичног становања у којима је могуће вршити доградњу, надградњу, као и нову изградњу за становање и пословни простор.

- Претежан тип изградње је слободностојећи објекат; тежити формирању низова (прекинутих или непрекинутих), посебно у целини "Ц" (западна падина Опленца).
- Основни стамбени објекат може бити породични или вишепородични у зависности од капацитета парцеле, уз одговарајуће урбанистичке нормативе и правила регулације.
- Степен изграђености **1,2- 1,4**
- Степен заузетости **мак 40%**,
- Проценат зеленила на парцели - мин 20%
- Код обрачуна степена изграђености не урачунава се помоћни простор подрумске етаже.
- У потезима са режимом заштите градитељског наслеђа, све интервенције у простору се усклађују са условима надлежних институција заштите.
- Основна спратност (П<sub>0</sub>)+П+2 (три надземне етаже), осим за објекте и просторе под заштитом надлежног завода за заштиту споменика културе.
- Спратност (П<sub>0</sub>)+П+2+Пк или П+3 (четири надземне етаже), могућа је у случају реконструкције која подразумева промену типа становања (породично у вишепородично становање), уз обавезну анализу целог блока кроз израду Урбанистичког пројекта и уз услове:
  - ширина фронта парцеле мин 15.0 м
  - величина парцеле већа од 10.0 ари.
- Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег породичног објекта је 3,0 аг, двојног објекта је 4,0 аг (два пута по 2,0 аг) и 2,0 аг за објекте у непрекинутом низу и полуатријумске објекте.
- 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 пословних објеката.
- 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 објеката пословања ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатношћу уз анализу односа према окружењу и суседу.
- Међусобна удаљеност нових објеката, осим објеката у непрекинутом низу, је 4,00 м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:
  - Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,50 м, а на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,50 м;



- Двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,00 м;
- Први или последњи објекат у низу 1,50 м.
  - За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
  - За зоне изграђених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од претходно утврђених вредности, нови објекти се могу постављати и на следећим удаљеностима:
- Слободностојећи објекат на делу бочног дворишта северне орјентације 1,00 м;
- Слободностојећи објекат на делу бочног дворишта јужне орјентације 3,00 м.
- Растојање новог објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијском дозволом према врсти изградње, а у складу са напред наведеним условима.
- Вишепородични објекти се на парцели постављају као слободностојећи и тако да је међусобна удаљеност нових и околних објеката најмање 5,0 м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.
- За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог вишепородичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којим се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,50 м. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,50 м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.
- Други објекат на парцели породичног становања гради се у оквиру прописаних урбанистичких параметара. 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 2,5м. Максимална спратност објекта је (По)+П+1+Пк.
- Објекте правилно поставити на терен, паралелно изохипсама уз контролисано усецање и насипање.
- Пословни простор организовати претежно у приземним етажама. У линијским и осталим центрима објекти се реконструишу и пројектују са најмање приземном етажом ка јавним површинама за пословни простор.
- Помоћни простор се обезбеђује искључиво у оквиру основних објеката.
- Норматив за одређивање потребног броја паркинг места: 1 паркинг место за једну стамбену јединицу и 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне површине за пословни простор.
- Архитектуру ускладити на нивоу блока, потеза, кровови коси, уједначног нагиба.
- Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.
- Минимални степен комуналне опремљености: за издавање локацијске и грађевинске дозволе мора бити обезбеђен саобраћајни приступ, јавно водоснабдевање, фекална канализација, снабевање нисконапонском електричном енергијом, прикључак на телекомуникациону мрежу и сакупљање и евакуација комуналног отпада.
- Најмања дозвољена ширина пролаза којим се грађевинској парцели омогућава приступ на јавну саобраћајницу износи:

- За приватни пролаз (једна грађевинска парцела за породично становање) је 2,50м
- За колски пролаз (две до четири грађевинске парцеле за породично становање и грађевинске парцеле за вишепородично становање) је 5,00м.
- Изградња објеката подразумева уређење парцеле према стамбеној и проширеној 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.
- 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.

### **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.

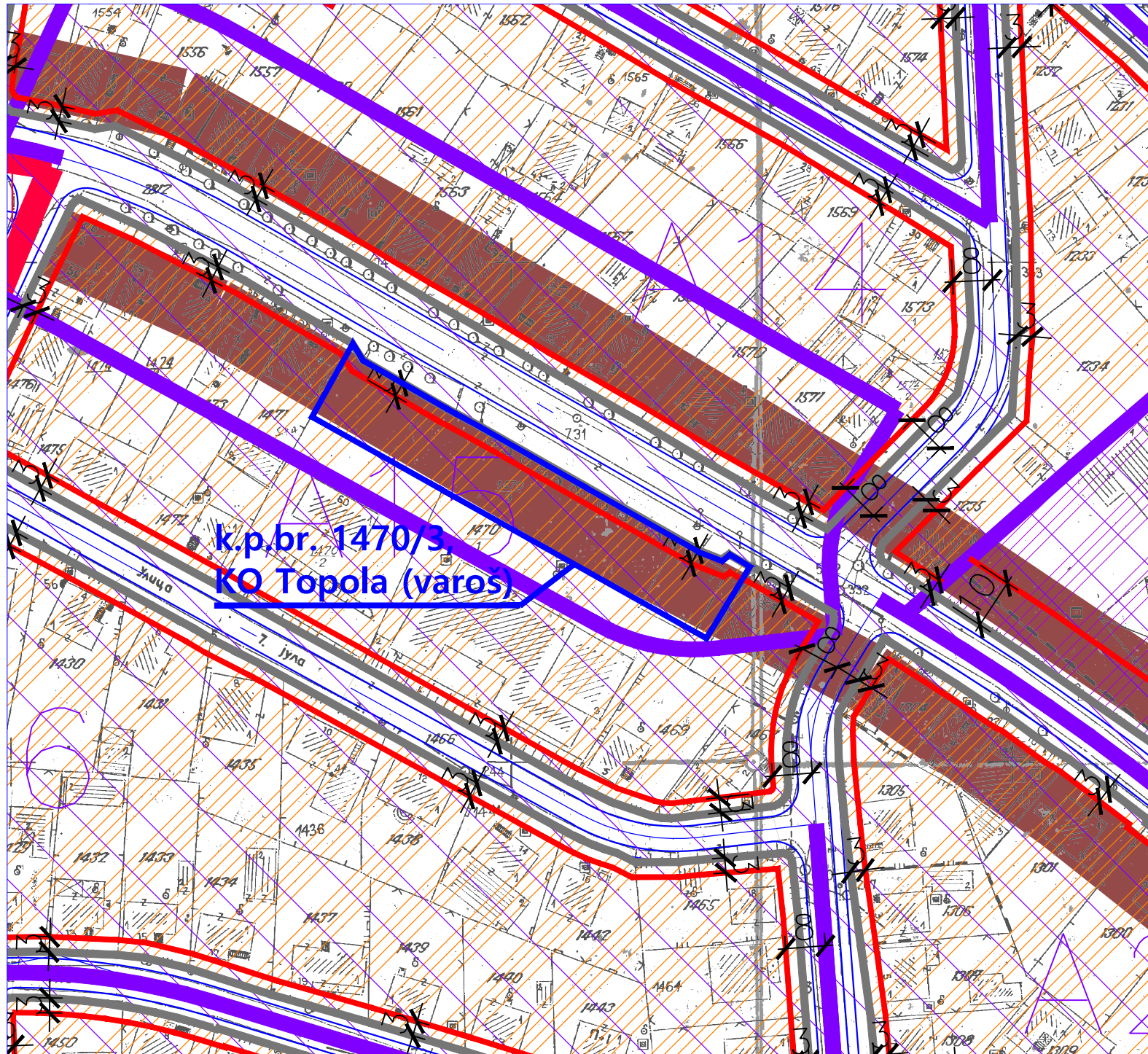
Обавеза даље урбанистичке разраде урбанистичким пројектима прописује се за:

1. за потребе урбанистичко-техничког обликовања објеката и површина туристичке и спортско-рекреативне намене;
2. за потребе урбанистичко-техничког обликовања објеката и површина за сложеније програме пословања, у зони становања.

### ***Прилози:***

***Графички прилози из Плана генералне регулације насеља Тополи:***

- 1) Реферална карта 5 Планирана намена површина – извод за кп.бр. 1470/3 К.О. Топола Варош***
- 2) Реферална карта 6.1 Водопривредна инфраструктура - извод за кп.бр. 1470/3 К.О. Топола Варош***



## LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA GENERALNE REGULACIJE
- GRANICA KATASTARSKE 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



OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



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



OPLENAČKI VIENOGRADI



OPLENAČKI VIENOGRADI



OPLENAČKI VIENOGRADI



OPLENAČKI VIENOGRADI



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



CELINA "L" - OPLENAC



CELINA "L" - OPLENAC



CELINA "L" - OPLENAC



CELINA "L" - OPLENAC



CELINA "L" - OPLENAC



CELINA "L" - OPLENAC



CELINA "L" - OPLENAC



CELINA "L" - OPLENAC



CELINA "L" - OPLENAC



CELINA "L" - OPLENAC

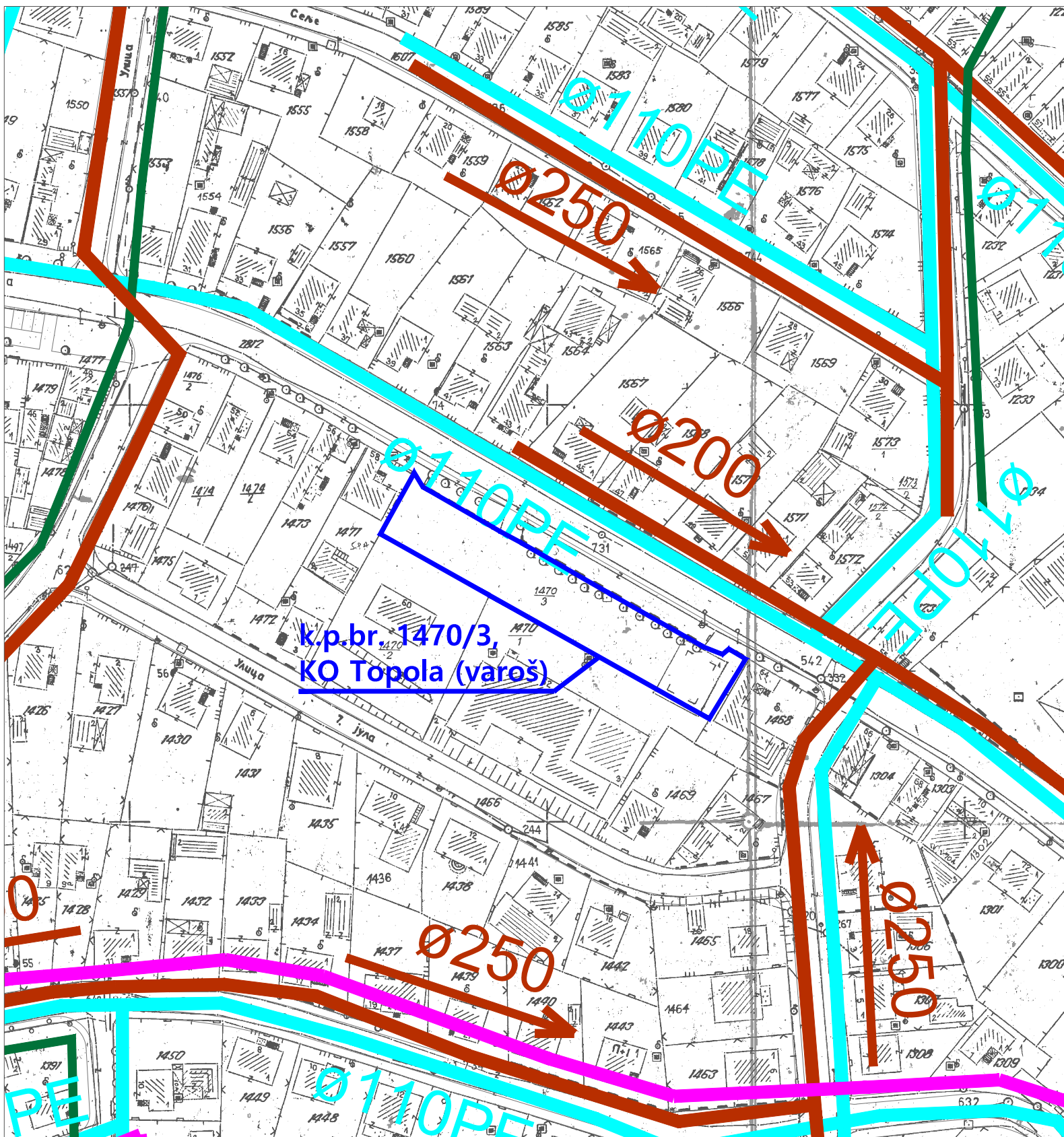


CELINA "L" - OPLENAC

Izvod iz "Plana generalne regulacije naselja Topola"  
za k.p.br. 1470/3, 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
- PLANIRANA VODOVODNA INSTALACIJA PRVA ZONA
- POSTOJEĆA VODOVODNA INSTALACIJA DRUGA ZONA
- PLANIRANA VODOVODNA INSTALACIJA DRUGA ZONA
- POSTOJEĆA VODOVODNA INSTALACIJA TREĆA ZONA
- PLANIRANA VODOVODNA INSTALACIJA TREĆA ZONA
- GRANICA VISINSKIH ZONA
- ▨ IZVORIŠTE ILI REZERVOAR

- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- ▨ PPOV PREČISTAČ OTPADNIH VODA
- ⊙ LOKACIJE PUMPNIH STANICA
- ⊙ LOKACIJE CRPNIH STANICA
- KIŠNA KANALIZACIJA
- ▨ ORIENTACIONA GRANICA UŽE ZONE SANITARNE ZAŠTITE VODOIZVORIŠTA

Izvod iz "Plana generalne regulacije naselja Topola"  
za k.p.br. 1470/3, KO Topola (varoš)  
- referalna karta 6. Vodoprivredna infrastruktura -