

## **ПРЕДМЕТ: ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 4263/1, К.О. ТОПОЛА СЕЛО**

### **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. 4263/1, К.О. Топола село**, се налази у оквиру „Просторног плана општине Топола“, („Службени гласник СО Топола“, број 16/2011).

### **Планирана намена земљишта:**

Према „Просторном плану општине Топола“, („Службени гласник СО Топола“, број 16/2011).“, **к.п.бр. 4263/1, К.О. Топола село**, се налазе у оквиру грађевинског подручја насеља Крћевац.

Парцела је изгађена. Објекат је површине 119 м<sup>2</sup>, спратности П+0.

### **Правила грађења према Просторном плану општине Топола:**

**ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ НАСЕЉА ТОПОЛА СЕЛО**  
**ДОМИНАНТНА НАМЕНА - СТАНОВАЊЕ**

## **ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ**

### **Општа правила**

#### **НАМЕНА ПРОСТОРА**

##### **Основна намена**

- Постојеће и планирано грађевинско подручје насеља се по правилу уређује и гради
  - са претежно пословном наменом уз државни пут I реда,
  - са мешовитом пословно стамбеном наменом уз државни пут II реда
  - са претежно стамбеном наменом уз општински пута, насељске улица и некатегорисане путеве

Пословање подразумева: услуге, привређивање, јавне намене, објекте комуналне и друге инфраструктуре. Врста и капацитет намене дефинише се према карактеру зоне, ранга пута.

Претежна стамбена намена на постојећем и планираном грађевинском подручју насеља уз државне путеве се постепено трансформише, пренамењује за компатибилну мешовиту и пословну намену.

Компатибилне намене /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу. Компатибилне намене дате су у посебним правилима.

Није дозвољена намена објеката који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину: буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле); и
- у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута дефинише се за сваку намену посебно.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

### **Положај објекта на парцели**

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на:

- регулацију улице;
- границу суседне парцеле.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

Растојање грађевинске од регулационе линије државних путева I и II реда, одређује се према условима ЈП "Путеви Србије", на основу Закона о јавним путевима:

- растојање грађевинске од регулационе линије државних путева I реда, износи мин 20,0 m.
- растојање грађевинске од регулационе линије државних путева II реда, износи мин 10,0 m.
- растојање грађевинске од регулационе линије општинских путева, износи мин 5,0 m.
- растојање грађевинске од регулационе линије осталих путева, износи мин 3,0 m.

Уколико постојећи објекат (квалитетан) делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије (односи се на објекте уз општинске и остале путеве), задржава се уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, уколико не омета саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња, изградња и надоградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле дефинише се за сваку намену посебно

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не ометају функционисање објекта на парцели, инфраструктурну мрежу, као и објекте на суседним парцелама.

### **Индекси**

У обрачун индекса заузетости и изграђености улазе сви објекти на парцели Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП. Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4m, се не обрачунава у БРГП

### **Висинска регулација**

Кота пода приземља је мин 0,2m а мах 1,2m од најниже коте терена уз објекат.

Висина етажа се одређује према намени .

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, искључиво за помоћни или пословни простор.

### **Правила за постојеће објекте**

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уколико се може обезбедити потребан број паркинг места на парцели, уз поштовање следећих услова:

- надградња и доградња мора бити изведена у складу са постојећим објектом
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја;

#### Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

#### Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта (основног или помоћног) према намени.

#### Правила за позиционирање грађевинских елемената објеката

Позиционирање отворених спољних степеница:

- Отворене спољне степенице могу да се поставе на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Уколико овакве степенице савлађују висину преко 0,90m, онда улазе у габарит објекта.

#### Правила за архитектонско обликовање објеката

Објекти који су у режиму заштите непокретних културних добара или се налазе у зони заштите, усклађују се са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе

Објекти се раде квалитетно од стандардних материјала и носе обележја своје намене.

#### Уређење парцеле

Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање.

Парцела се уређује у свему према намени поштујући обликовне вредности предела уз употребу аутохтоног зеленила и максималну примену природних материјала у обради партера.

Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену.

Терен се уређује уз максимално очување конфигурације, а у случајевима неопходног каскадирања примењивати терасе, шкарпе, насипе и потпорне зидове обрађене природним материјалима, уз услов да не мењају природно отицање воде на штету суседних грађевинских парцела и објеката. Одводњавање са грађевинске парцеле вршити слободним падом или риголама према улици. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

#### Правила за оградавање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се оградивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радних и пословних објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40 m уз сагласност суседа).

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују, врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких и противпожарних прописа. Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

## **Посебна правила**

### **1. СТАНОВАЊЕ у сеоским насељима (ван општинског центра)**

основна намена: становање (породични стамбени објекти пољопривредних, мешовитих и непољопривредних домаћинстава са мах. четири стамбене јединице).

компатибилне намене: (које се могу наћи као пратеће и доминантне на парцелама) су:

- пословање: услужне делатности, туристичке услуге, занатске услуге, верски објекти, мешовито пословање, привређивање- производни погони који су еколошки и функционално могући према законским прописима који регулишу заштиту животне средине тј. производња најнижег нивоа (мала привреда, производно занатство, мали производни погони, тзв. "породична предузећа" - посебно делатности прилагођене захтевима пољопривредне производње, у оквиру развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса). Дозвољене делатности, врста и капацитет, дефинишу су у зависности од карактера целине, услова за прикључак на инфраструктуру, заштите животне средине.
- јавне намене (у јавном или приватном власништву): образовање и васпитање, социјална заштита, здравство, култура, информисање, спорт и рекреација, зеленило под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност и услове непосредног окружења.
- комунални и саобраћајни објекти у функцији становања и компатибилних намена

#### **Врста и намена објеката који се могу градити:**

- породични стамбени или стамбено-пословни објекти;
- породични стамбено-производни објекти;
- економски објекти;
- пословни објекти (из домена дозвољених делатности за грађевинска подручја насеља);
- производни објекти (из домена дозвољених делатности за ова подручја);
- објекти инфраструктуре, јавни објекти и површине.

На једној грађевинској парцели се може градити више објеката различите намене, као и помоћни и пратећи објекти у функцији основне намене, с тим да морају да буду испоштовани услови дефинисани правилима за изградњу појединих врста објеката.

Није дозвољена намена објеката који могу да угрозе животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата и по захтеву за инфраструктурно опремање могу угрозити основну намену на парцели и окружењу.

## **1.1. Правила за породичне стамбене објекте**

### **Основни тип изградње**

- Објекти се граде као слободностојећи или двојни
- Непрекинути низ могућ уз државне путеве.

### **Величина парцеле**

за непољопривредна домаћинства	- мин. 4,0ара
за мешовита домаћинства	- мин. 6,0ара
за пољопривредна домаћинства	- мин. 10,0ари

### **Ширина фронта грађевинске парцеле**

- за непољопривредна домаћинства - мин. 10,0m.
  - за мешовита и пољопривредна домаћинства - мин. 15,0 m
  - минимална ширина економског приступног пута на парцели је 3,5m.
  - најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5 m, под условом да је габарит објекта ближи од 25,0 m од ивице коловоза, због испуњености противпожарних услова.
- Код препарцелације и парцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3,5 m.

### **Положај објекта на парцели**

Растојање грађевинске од регулационе линије путева - према општим правилима грађења Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је пола висине вишег објекта а не мање од 6,0 m, а приземних слободностојећих мин 4,0m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног објекта (на делу бочног дворишта северне оријентације) и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5 m, а двојних 4,0 m. За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ових вредности, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За сеоске објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза удаљење грађевинске од регулационе линије, утврђује се Локацијском дозволом, према врсти изградње и применом претходних правила.

### **Индекси изграђености и заузетости**

#### **- индекс изграђености**

- мах 0,6 уз општинске путеве, насељске улице и некатегорисане путеве
- мах 0,8 уз државне путеве II реда
- мах 1,0 уз државне путеве I реда

#### **- индекс заузетости**

- мах 40% уз општинске путеве, насељске улице и некатегорисане путеве
- мах 50% уз државне путеве I и II реда

- зелене површине мин 30% површине парцеле

### **Спратност објекта**

- мах  $P+1+P_k$  уз општинске путеве и насељске улице
- мах  $P+2$  уз државне путеве I и II реда

### Други објекат на грађевинској парцели

На парцелама већим од 6,0 ари може се градити више објеката. Други објекат гради се као слободностојећи објекат или двојни. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 m за стамбене намене, мин 3,5m за остале (пратеће) намене. Максимална висина објекта у дубини парцеле је П+1.

### Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта (основног или помоћног) према:

1 паркинг место /2 стамбене јединице 1 стамбену јединицу,  
за возила за обављање пољопривредне делатности – у помоћном објекту у економском делу дворишта

Паркинг просторе радити комбиновано са високим зеленилом

Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама.

### Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Сви програми и објекти морају носити одлике своје намене уз примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради.

Пратећи објекти привређивања треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

### Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

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, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

### Опремање грађевинске парцеле (минимални ниво комуналне опремљености) подразумева:

приступ јавном путу

интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама) или повезивање на локални водовод,

прикључење на електроенергетску и телекомуникациону мрежу.

## **1.2. Правила за изградњу помоћних и економских објеката на парцели и организацију дворишта пољопривредног домаћинства**

Парцеле пољопривредног домаћинства садрже:

- стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, радионица, надстрешница и сл.).

-економско двориште уређује се према врсти пољопривредне производње садржи економске и помоћне објекте. Економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, а помоћни гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила. Економско двориште се обавезно ограђује. Економско двориште се може формирати као посебна грађевинска парцела, уз услов да у економском делу налази објекат привређивања.

-најмања ширина приступног економског пута на парцели је 3,5m;

-на парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти; економски објекти се постављају на грађевинској линији, чије се растојање од регулације повећава за најмање 3,0 m зеленог појаса у односу на правила за положај грађевинске линије стамбених објеката.

-на парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, уз јавни пут.

-помоћни објекат се гради иза грађевинске линије основног објекта, са удаљеношћу од суседне парцеле мин. 3.5m. Изузетно: када је природни терен у нагибу већем од 12% од нивелете саобраћајнице, помоћни објекат (гаража са мах. 2 паркинг места), може се градити између регулационе и грађевинске линије, на коти саобраћајнице, а на мин. 5,0 m од регулационе линије.

-партерни објекат је специфичан отворени или затворени објекат партерног програма: баштенски павиљон, трем и сл. Може се градити на грађевинској линији основног објекта. Отворени објекат површине до 25m<sup>2</sup> се не обрачунава у индекс изграђености.

-економски објекти - максимална спратност је (По)+П(ВП)+Пт. Висина ових објеката је стандардна по ЈУС-у за предвиђену намену. Објекти за држање стоке и нужници морају да имају санитарно исправну септичку јаму, уз обезбеђено одвођење воде или њено биолошко пречишћавање. Ћубришне јаме морају, осим санитарно исправне септичке јаме, да имају и осочару. Површинске или отпадне воде из економског дела дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме, обавезно у случају када се економско двориште налази уз јавни пут.

међусобна удаљеност објеката:

-растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је минимално 20 m, и то само на нижој коти;

-минимално удаљење септичке јаме од стамбеног и других објеката на парцели, од објеката суседних парцела, дефинисати у складу са Правилником

-међусобна растојања економских објеката различите врсте зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте;

-ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле је минимално 1 m;

-ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката у односу на стамбени објекат на другој парцели се утврђује: за сточну стају мин. 15 m, за ђубриште и пољски клозет мин. 20 m, и то само на нижој коти;

### **1.3. Правила за услуге-комерцијалне намене у стамбеном ткиву**

Услуге се организују:

- Као самостални објекат на парцели

- У оквиру стамбеног дела дворишта у оквиру основног и /или других објеката

За комерцијалне објекте у стамбеном ткиву важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво у складу са типологијом изградње. Поред општих и правила за становање, важе и следећа правила:

-приступи/улази у јединице комерцијалног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора;

-уколико јединица комерцијалног објекта нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз минималне ширине 3.50 m;

-паркирање на парцели: 1 паркинг место на 70 m<sup>2</sup> нето површине,

-организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене;  
-својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења; објекат не може бити изграђен као монтажни објекат или изграђен од неквалитетних материјала;  
-није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе у отвореном простору на парцели/дворишту, већ се основни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;

**Опремање грађевинске парцеле (минимални ниво комуналне опремљености) подразумева:**

приступ јавном путу  
интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама) или повезивање на локални водовод,  
прикључење на електроенергетску и телекомуникациону мрежу.

**Реализација:**

За изградњу објекта услуга/комерцијалне намене у стамбеном ткиву на парцелама већим од 0,5 ха ради се урбанистички пројекат

**1.4. Правила за услуге туризма у стамбеном ткиву**

1. Као самостални објекат на парцели -према правилима за ТУРИЗАМ  
2. У оквиру стамбеног дела дворишта у оквиру основног и /или других објеката :  
- површина парцеле: мин 10,0 ари, уз примену норматива 70m<sup>2</sup> површине парцеле/1 лежај,  
- врста туристичке услуге: собе за издавање у оквиру основног или посебног објекта на парцели, пансионски смештај или куће/станови за одмор.  
- паркирање на парцели, број паркинг места - према категорији и Правилнику  
Остало у свему према правилима урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво.

**Опремање грађевинске парцеле (минимални ниво комуналне опремљености) подразумева:**

приступ јавном путу  
интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама) или повезивање на локални водовод,  
прикључење на електроенергетску и телекомуникациону мрежу.

**Реализација:**

За изградњу објекта туризма у стамбеном ткиву на парцелама већим од 0,5 ха ради се урбанистички пројекат.

**1.5. Правила за производне делатности у стамбеном ткиву**

**Појединачни привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:**

- самостални објекат на парцели - на парцели површине мин 10,0 ари  
- у оквиру другог (других) објекта на парцели, у стамбеном или економском делу  
- на парцели површине мин 10,0 ари  
- ширина фронта грађевинске парцеле - мин 15,0m.

Могућа је етапност реализације, према сагледавању концепта целине.



### Положај објекта на парцели

Растојање грађевинске од регулационе линије – према општим правилима

Удаљење грађевинских линија новоизграђених објеката или доградњи од границе суседних парцела је 1/2 висине објекта, а мин 4,0m уз обезбеђење противпожарног пута и заштитног зеленог појаса

Минимално удаљење објеката на истој парцели је 1/2 висине објекта а мин 4,0m.

### Спратност објекта

Максимално П+1

### Индекси

-индекс изграђености - максимално 0,6.

-индекс заузетости - максимално 50%

-технолошке и саобраћајне површине - максимално 30%.

-зеленило - мин. 20%.

### Опремање грађевинске парцеле привређивања подразумева обезбеђење:

-приступног пута

-водоснабдевања,

-прикупљања и пречишћавања отпадних вода,

-прикључка на електроенергетску и телекомуникациону мрежу,

-манипулативног простора и паркинга за различите врсте возила,

-посебне просторије са посудама за прикупљање отпада,

-заштитног растојања од суседних парцела подизањем заштитног зеленог појаса ширине мин 3,0m у границама грађевинске парцеле, према суседним парцелама са стамбеном и другом наменом.

-предвиђених мера заштите животне средине.

Приступ/улази у јединице привредног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора.

Уколико јединица малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен

- колски прилаз минималне ширине 3.50 m;

- паркирање за возила за обављање делатности привређивања на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Број паркинг места према нормативу за сваку делатност; технолошке површине, претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила -иза основног објекта

Организација парцеле производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене.

Својим изгледом, материјализацијом и волуменом објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као монтажни објекат или објекат изграђен од неквалитетних материјала.

Није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели/дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;

### Реализација:

За изградњу објекта привређивања, на парцелама већим од 0,5 ha ради се урбанистички пројекат а по потреби и процене утицаја на животну средину

## **2. ПРИВРЕЂИВАЊЕ**

Комерцијални и привредни објекти могу бити организоване као:

- појединачни садржаји у стамбеном ткиву;
- комплекси у радним зонама

### **2.1. Правила за појединачне комерцијалне и привредне садржаје у стамбеном ткиву дата су у поглављу СТАНОВАЊЕ**

### **2.2. Привредни комплекси у привредним-радним зонама/комплексима/ локалитетима на површинама овим планом доминантно намењеним за ову намену, и у иницираним зонама градње овом врстом објеката:**

#### **Намена**

Комерцијално-пословни комплекси су комплекси различите величине са доминантном комерцијалном наменом. Они могу бити у оквиру осталих компатибилних намена, самостално или најчешће су то комерцијални и пословни објекти у склопу привредних зона: трговина, занатство, пословне, финансијске услуге, велетржнице, складишта, дистрибутивни центри и други видови пословања.

Производни комплекси су већи производни погони или локације намењене разноврсним привредним активностима: индустријски погони, складишта, робно-транспортни центри, објекти саобраћајне привреде и др.

Комплекси у привредним зонама углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно – комерцијални комплекси. Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Компатибилне намене: пословање, зеленило, површине и објекти јавне намене, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре, а за комерцијално пословне комплексе и становање

#### **Типологија**

Објекти су најчешће слободностојећи

Дозвољена је изградња више објеката основне и пратеће намене на парцели. Дозвољена је изградња помоћних објеката: гараже, оставе, настрешнице, тремови и слично иза основног објекта

Могућа етапност реализације према сагледавању концепта целине.

#### **Правила парцелације**

За комерцијално пословне зоне:

- минимална величина парцеле је 16,00ари
- минимална ширина фронта према улици = 20,00 m

За производне комплексе:

- минимална величина парцеле = 20,00ари
- минимална ширина фронта према улици = 24,00 m

#### **Положај објекта на парцели**

-растојање грађевинске од регулационе линије –према општим правилима. У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити – информациони и контролни пункт комплекса.

-растојање грађевинских линија од бочних и задњих граница парцеле је мин 1/2 висине објекта, а мин 6,0 m, уз обезбеђење противпожарног пута и заштитног зеленог појаса

-минимално удаљење објеката на истој парцели је 1/2 висине објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова а мин 6.0 m.

- према јавној површини (саобраћајници) треба лоцирати комерцијалне објекте, административну или управну зграду или садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори, изложбени плато и сл.)

- у залеђу парцеле - производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.).

#### Спратност објекта

- максимална спратност комерцијално-пословних објеката у комплексу је П+2.

- максимална висина привредних- производних објеката је 16,0m. Ово ограничење се не односи на технолошке и посебне објекте комплекса (чија се површина не урачунава у корисну БРГП: димњаци, торњеви и сл.).

#### Индекси

-Индекс заузетости парцеле	мах 50%
-Технолошке и саобраћајне површине	мах 30%
-Индекс изграђености	мах 1,0
-Зелене површине	мин. 20%

#### Приступ и смештај возила

-приступни пут за везу са јавним путем је минималне ширине 5,5 m с радијусом кривине прикључка од минимум 10-12 m, с тим да се приступ парцели поставља с једним улазом-излазом;

-смештај возила (теретних и путничких) је на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Постоји могућност формирања заједничког паркинга. Број паркинг места према нормативу за сваку делатност.

#### Уређење парцеле

Минимални проценат озелењених површина у комплексу је 20%.

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила минималне ширине појаса заштитног зеленила:

- 2.0 m од бочних и задње границе парцеле; и

- 5.0 m према путу

- 5,0m на контакту са изграђеним или планираним стамбеним зонама

- сва неопходна заштитна одстојања - од суседа, појасеви санитарне заштите и др., морају се остварити унутар саме парцеле.

- у оквиру комплекса није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније већ је неопходно предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

-складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле не сме бити организовано у делу парцеле према јавној површини (улици), већ мора бити визуелно заклоњено објектима или зеленилом.

-технолошке површине, претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила -иза основног објекта

- ограђивање парцеле према карактеру комплекса и намени објекта

Обавезно опремање грађевинске парцеле привређивања подразумева обезбеђење:

- приступног пута,
- водоснабдевања,
- прикупљања и пречишћавања отпадних вода,
- прикључка на електроенергетску и телекомуникациону мрежу,
- манипулативног простора и паркинга за различите врсте возила,
- посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада,
- заштитног растојања од суседних парцела и објеката и подизање заштитног зеленог појаса у границама грађевинске парцеле, према зонама и суседним парцелама са стамбеном и другом наменом.
- предвиђених мера заштите животне средине.

За скупне локације (комплекси и локалитети) могу се предвидети заједнички сервиси као што су: техничко одржавање и опслуживање инфраструктурних, складишних и производних објеката, служба обезбеђења и надзора, логистичка подршка и др.

Потребна је процена о потреби израде одговарајућег елабората заштите

Реализација:

- за комплексе површине до 0,5 ha – директно на основу Просторног плана
- за комплексе површине преко 0,5 ha – на основу урбанистичког пројекта
- за сложене програме и комплексе где је потребно увођење јавних површина /саобраћајних и објеката комуналне инфраструктуре/ ради се план детаљне регулације

### **3. ТУРИЗАМ**

Намена објеката

Туристички објекти и комплекси у складу са Законом о туризму

Објекти намењени туризму могу бити:

- смештајни: хотели, мотели, кампинг плацеви и сл.;
- комерцијални: продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона и сл.
- угоститељски: ресторани, кафеи и сл.;
- рекреативни и спортски: отворени и затворени базени, игралишта итд.

Могуће пратеће намене: компатибилне услуге и јавне намене

Правила парцелације

Смештајни објекат:

Минимална величина парцеле 10,0 ари, уз обезбеђење нормативног односа површине парцеле и смештајног капацитета - мин 80 m<sup>2</sup>/ лежају

Према просторним могућностима, парцела се формира (увећава или дели) првенствено у циљу прилагођавања правилима грађења и трансформације у вишу категорију објеката туризма.

Угоститељски објекат, површина парцеле - мин 4,0 ара

Положај објекта на парцели

Грађевинска линија у односу на регулацију - према општим правилима

Удаљеност објекта од суседне парцеле - половина висине објекта, а не мање од 4,0 m

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката је најмање половину висине вишег објекта.

Индекси заузетости и изграђености

- |                      |          |
|----------------------|----------|
| -индекс заузетости   | мах 50%  |
| -индекс изграђености | мах 1,0  |
| -зелене површине     | мин 30%. |

### Спратност објеката

Максимална спратност објеката П+1, за веће комплексе П+1+Пк,

### Други објекти на парцели

Могућа је изградња више објеката основне и пратеће намене на парцели.

Дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији основне намене (помоћни простор за огрев, одлагање смећа и сл.). иза основног објекта

Сви објекти морају бити стилски усклађени.

Приступ и смештај возила

### Паркирање на парцели.

Нормативи за паркирање у складу са категоријом објекта према важећем Правилнику.

Правила за слободне и зелене површине на парцели

Објекат намењен туризму треба интегрисати са природним окружењем у коме се налази. Обрада партера -природним материјалима

### Реализација

- за парцеле/ комплексе површине до 0,5ha – директно на основу Просторног плана
- за парцеле/ комплексе површине преко 0,5ha – на основу урбанистичког пројекта
- за сложене програме и комплексе различитих намена где је потребно увођење јавних површина /саобраћајних и објеката комуналне инфраструктуре/ ради се план детаљне регулације.

## **4. КУЋЕ ЗА ОДМОР**

Реализују се директно на основу овог Просторног плана у зонама инициране градње овом врстом објеката, у зонама претежне намене становања ниских густина ван појасева државних путева.

-Објекти не подразумевају пратећу намену

-Објекти се граде као слободностојећи

-Минимална површина новоформиране парцеле је 4,0ара.

-Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3,0 m

-Минимална ширина грађевинске парцеле је 10,0 m;

-Објекат се поставља

-у односу на регулацију- према општим правилима

-у односу на суседну парцелу – према правилима за породичне стамбене објекте

-Индекс изграђености мах 0.3

-Индекс заузетости мах 25%

-Зелене површине –минимум 50%површине парцеле

-Максимална спратност објеката је П+Пт

-Примењује се традиционалан архитектонски стил градње.

Не постоји обавеза ограђивања парцела.

Дозвољена је изградња помоћних објеката: радионице, гараже, оставе, партерни објекти, стаклене баште и сл. максимална површина 50m<sup>2</sup>.

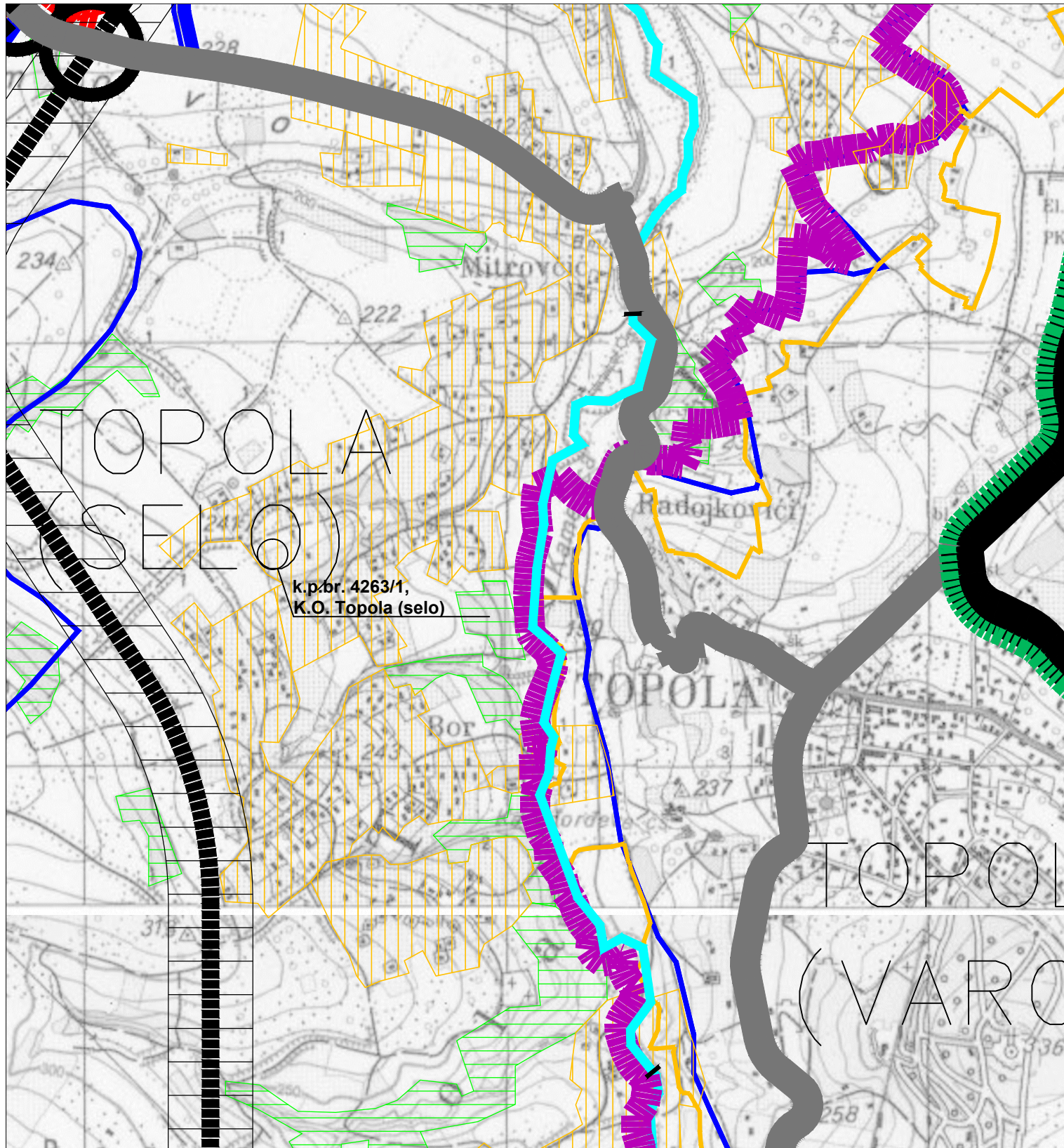
Остало у свему према правилима за помоћне објекте

### ***Прилози:***




***Графички прилози из Просторног плана општине Топола:***

***1) Реферална карта 1 Намена простора – извод к.п.бр. 4263/1, К.О. Топола село***




***2) Реферална карта 2\_2 Инфраструктурне мреже - извод за кп.бр. к.п.бр. 4263/1, К.О. Топола село***




#### LEGENDA :

-  GRANICA OBUHVATA PROSTORNOG PLANA
-  GRANICE KATASTARSKIH OPŠTINA
-  GRANICA GENERALNOG PLANA TOPOLA 2025

#### OSNOVNA NAMENA PROSTORA

-  GRADJEVINSKO PODRUČJE NASELJA
-  POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
-  ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



-  PROTIVGRADNA STANICA

M—

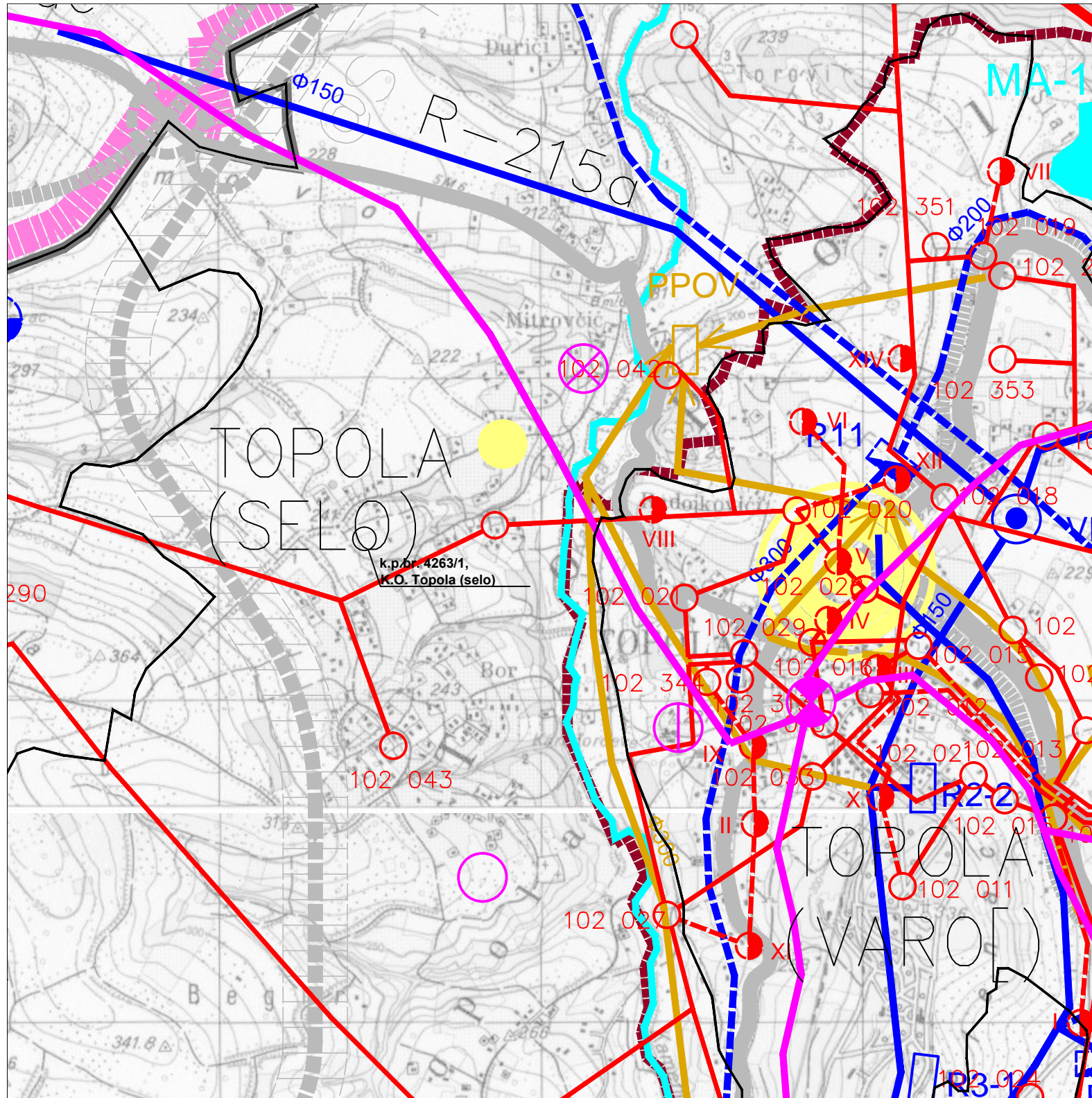


- VODNO ZEMLJIŠTE
- VODOTOK
- AKUMULACIJA
- AKUMULACIJA SA II ZONOM ZAŠTITE
- DRŽAVNI PUT I REDA
- PLANIRANI DRŽAVNI PUT I REDA "ŠUMADIJSKA MAGISTRALA"
- PLANIRANA OBILAZNICA DRŽAVNOG PUTA I REDA
- DRŽAVNI PUT II REDA
- PLANIRANA OBILAZNICA DRŽAVNOG PUTA II REDA
- OPŠTINSKI PUT
- PRELIMINARNI KORIDOR PRUGE MLADENOVAC — ČAČAK
- DENIVELISANO UKRŠTANJE
- BICIKLISTIČKI KORIDOR

#### IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE TOPOLA

iz referalne karta br.1 Namena prostora za k.p.br. 4263/1, K.O. Topola (selo)





## LEGENDA

### SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

#### POSTOJEĆE

- M— DRŽAVNI PUT I REDA
- R— DRŽAVNI PUT II REDA
- L— OPŠTINSKI PUTEVI

#### PLAN

- DRŽAVNI PUT I REDA "ŠUMADIJSKA MAGISTRALA"
- OBILAZNICA DRŽAVNOG PUTA I REDA
- OBILAZNICA DRŽAVNOG PUTA II REDA
- BICIKLISTIČKI KORIDOR
- PRELIMINARNI KORIDOR PRUGE MLADENOVAC—ČAČAK
- DENIVELISANO UKRŠTANJE

### VODOPRIVREDNA INFRASTRUKTURA

#### POSTOJEĆE

- VODOVOD
- VODOZAHVAT
- IZVORIŠTE
- REZERVOAR
- FS FILTER STANICA
- Pk PREKIDNA KOMORA
- MA MIKROAKUMULACIJE
- VODOTOKOVI

- FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTROJEWE ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

#### PLAN

- VODOVOD
- VODOZAHVAT
- IZVORIŠTE
- REZERVOAR
- Cst CRPNA STANICA
- Pk PREKIDNA KOMORA
- A MALE AKUMULACIJE

- FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTROJEWE ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

### TERMOENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- PLANIRANI DISTRIBUTIVNI GASOVOD VISOKOG PRITISKA OD GMRŠ S. PALANKA 2 DO GMRŠ TOPOLA
- PLANIRANI DISTRIBUTIVNI GASOVOD SREDNJEG PRITISKA
- PLANIRANA MERNA REGULACIONA STANICA

### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

#### POSTOJEĆE

- DALEKOVOD 400KV BR. 436 Kragujevac 2 — Obrenovac
- DALEKOVOD 110KV
- DALEKOVOD 35KV
- DALEKOVOD 10KV
- T.S 110/35/10KV (PLANIRANO POVEĆANJE SNAGE)
- POSTOJEĆA T.S 35/10KV (T.S —NATALING— RADI KAO RP 10KV)
- T.S 10/0.4KV
- T.S 10/0.4KV— ZA REKONSTRUKCIJU

#### PLAN

- PLANIRANI D.V 10KV
- PLANIRANA T.S 10/0.4KV

### TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

#### POSTOJEĆE

- OPTIČKI KABL
- TT CENTRALA (komunikacioni centar)
- POŠTA
- BAZNI RELEJ MOBILNE TELEFONIJE

#### PLAN

- OPTIČKI KABL
- TT CENTRALA (komunikacioni centar)
- POŠTA

IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA OPŠTINE TOPOLA

iz referalne karta br.2.2 infrastrukturne mreže za K.O. 4263/1, K.O. Topola (selo)