

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ТОПОЛА



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ТОПОЛА

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ



GeoGIS Consultants
SURVEILLING & REMOTE SENSING

Cara Dušana 28, 11 000 Belgrade, Serbia
Tel/Fax: +381 11 2624 923 • +381 11 2910 856
e-mail: energo@yubc.net • geogis@yubc.net

Београд, новембар 2021. године



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ



GeoGIS Consultants

SURVEYING, GIS & REMOTE SENSING

Cara Dušana 28, 11 000 Belgrade, Serbia
Tel/Fax: +381 11 2624 923 • +381 11 2910 856
e-mail: energo@yubc.net • geogis@yubc.net

Наручилац:

Општина Топола

Председник општине Топола:
Игор Петровић

Председник Скупштине општине:
Владимир Радојковић

Руководилац одељења за комуналне делатности,
грађевинско-урбанистичке, имовинско-правне и
послове евиденције и управљање имовином:
Немања Костић, дипл.просторни планер

Обрађивач плана:

Институт за архитектуру и урбанизам Србије,
Булевар краља Александра 73/II,
11000 Београд

Директор Института:
др Саша Милијић, научни саветник

**Руководилац израде плана и
одговорни урбаниста:**

др Игор Марић, дипл.инж.арх.
бр. лиценце 200 0066 03

3 Fi 551/2017
Посл. бр.

PRIVREDNI Beogradu, суду судија Mirjana Jovanović

као судија појединац у судско-регистарској правној ствари предлагача Institut za arhitekturu

i urbanizam Srbije, Beograd, Bulevar kralja Aleksandra 73/II

ради уписа promene lica ovlašćenog za zastupanje

29.09.2017.g.
дана донео је

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев предлагача за упис у судски регистар и одређује се упис у судски регистар, у регистарски уложак

бр. 5-71-00 података садржаних у прилозима уз пријаву бр. 4

који су саставни део овог решења.



Судија
Mirjana Jovanovic

Privrednom apelacionom

Поука о правном леку: Против овог решења може се изјавити жалба, преко овог суда,

beogradu, суду у у року од 8 дана од дана достављања преписа решења.

Фирма и седиште субјекта уписа	ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ са ПО, Београд, Булевар револуције 73/II			Прилог уз решење број	1
Број регистарског улошка регистарског суда и његово седиште		5-71-00, Београд			
Датум уписа	Ознака и број решења	Број уписа	Назив суда		
19.9.2002.	IV.FI.8160/02	4	TS.BEOGRAD		
1.	Фирма и седиште субјекта уписа и његов матични број				
<p>Институт за архитектуру и урбанизам Србије, Београд, Булевар краља Александра 73/II</p> <p>матични број: 07032684</p> <p>жиро рачун број: 40803-603-3-3004431</p>					
2.	Овлашћење субјекта уписа у правном промету				
<p>Институт је правно лице и има право да у правном промету закључује уговоре и врши друге правне послове и радње у оквиру своје правне способности.</p>					
3.	Врста и обим одговорности за обавезе субјекта уписа у правном промету и врста и обим одговорности за обавезе других субјеката				
<p>Институт одговара за своје обавезе у правном промету целокупном својом имовином.</p>					
4.	Одговорност оснивача за обавезе субјекта уписа				
<p>Оснивачи одговарају за обавезе Института у случајевима и под условима прописаним Законом.</p>					
Следи наставак број:				4. Прилог уз препис решења	



Судија,

Ivanka Kozic Knezević, s.r

ЗА ТАСНОСТ ОТПРАВКА ОВЕРАВА

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 1



Прилог уз
решење
број

2

Број регистарског улошка регистарског суда
и његово седиште

5-71-00, Београд

Ред. број	Фирма, односно назив и седиште, ознака регистра и број регистарског уписа, матични број и број рачуна оснивача односно име и адреса, лични број и број личне карте оснивача и члана	Број и датум акта о оснивању	Датум приступања
1	2	3	4
1	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	Уредба ИВ бр.303 од 13.5.1961.год.	
2			
3			
4			
5			

Уписани и уплаћени основни капитал; повећање, односно смањење основног капитала

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2



Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
Ознака за поруџбину: Обр. бр. 161531

Ред. број	Укупан износ улога оснивача и члана	Врста и обим одговорности за обавезе субјекта уписа	Датум иступања
5	6	7	8
1			
2			
3			
4			
5			

Уписани и уплаћени основни капитал; повећање, односно смањење основног капитала



Судија,

Ivanka Kozic Knežević, s.r.
 ZA TAČNOST OTPRAVKA OVEŠTAVA

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 2



Издавач: ЈП Службени лист СРЈ, Београд
 Оснака за поруџбину: Обр. бр. 161531

Број регистарског улошка регистарског суда
и његово седиште

5-71-00

Датум
уписа

Ознака и број решења

Број уписа

Назив суда

28.04.2011.

1 Fi 251/11

9

PS Beograd

1. Делатности, односно послови и послови спољнотрговинског промета субјекта уписа

7219 Истраживање и развој у осталим природним и техничко-технолошким наукама

7220 Истраживање и развој у друштвеним и хуманистичким наукама

7111 Архитектонска делатност

7112 Инжењерске делатности и техничко саветовање

8559 Остало образовање

8560 Помоћне образовне делатности

5811 Издавање књига

5814 Издавање часописа и периодичних издава

6201 Рачунарско програмирање

6311 Обрада података, хостинг и сл.

Institut ima pravo da obavlja usluge u spoljnotrgovinskom prometu u okviru upisane delatnosti.



Следи наставак број:

zto

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 3



Прилог уз
решење
број

4

Број регистарског улошка регистарског суда
и његово седиште

5-71-00 Привредни суд у Београду

Датум уписа

Ознака и број решења

Број уписа

Назив суда

29.9.2017.

3 F1 551/17

17

PRIVREDNI SUD
BEOGRAD

1. Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа и границе њихових овлашћења

Остаје:

др Саша Милијић, директор, неограничено
ЈМБГ: 3007969710086

Брише се:

др Игор Марић, помоћник директора, без ограничења овлашћења
ЈМБГ: 1709950710031

Уписује се:

др Божидар Манић, помоћник директора, без ограничења овлашћења
ЈМБГ: 0305976710105

2. Имена лица овлашћених за заступање субјекта уписа у обављању послова спољнотрговинског промета
и границе њихових овлашћења



Судија
Маријана Јовановић

Следи наставак број:

4. Прилог уз препис решења

Овлашћено лице потписује само прилог уз пријаву, а судија – прилог уз изворник решења и регистарски лист.

ОБРАЗАЦ: Прилог уз решење број 4



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Утврђује да је

Игор Д. Марић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1709950710031

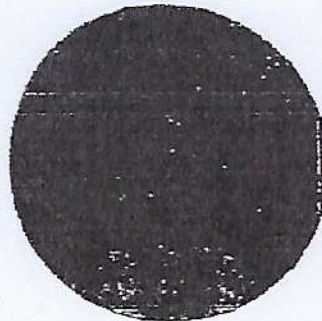
одговорни урбаниста

за руковођење изградом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0066 03

У Београду,
31. јула 2003. године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазаревић
Проф. др Милош Лазаревић
дипл. грађ. инжењер

Број: 12-02/353060
Београд, 09.07.2019. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19) и Решења о образовању Привремене управе за управљање радом Инжењерске коморе Србије бр. 119-01-00721/2019-01 од 10.05.2019. године, а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Игор Д. Марић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0066 03

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 31.07.2020. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.



Руководилац Привремене управе
Инжењерске коморе Србије

Мр Зоран Илић, дипл. инж. маш.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

У складу са чланом 38. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19- др. закон, 9/2020 и 52/2021) и са чланом 27. став 2. тачка 1) Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), изјављујем да је у фази раног јавног увида:

у домену надлежности и одговорности обрађивача планског документа, **елаборат за рани јавни увид Плана генералне регулације насеља Топола** урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона.

У Београду, 19.11.2021. године

Одговорни урбаниста:



др Игор Марић, дипл. инж. арх.

бр. лиценце 200 0066 03

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.	УВОД.....	1
2.	ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	1
3.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	2
4.	КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА.....	2
4.1.	Извод из Просторног плана општине Топола.....	2
5.	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА.....	10
5.1.	Постојеће коришћење земљишта и претежне намене простора.....	10
5.2.	Основна ограничења.....	16
5.3.	Расположиве подлоге за израду плана.....	16
6.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	16
7.	ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	17
7.1.	Циљеви развоја.....	17
7.2.	Предлог поделе насеља на урбанистичке целине и зоне.....	17
7.3.	Уграђене Измене и допуне ППР-а и ПДР-ови у предложени план.....	19
7.4.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	19
8.	БИЛАНС ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА.....	27
9.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	30

ГРАФИЧКИ ДЕО

карта 01 – Извод из Просторног плана општине Топола -Реф.карта 1.- намена простора	1:50000
карта 02 – Извод из Просторног плана општине Топола- -Реф.карта 2.1.- мрежа насеља и саобр.инфраструктура	1:50000
карта 1 – Обухват границе плана са предложеним проширењима	1:5000
карта 2 – Планиране намене површина према ППР-у из 2014.г.	1:5000
карта 3 – Предлог планиране намене површина	1:5000



ОПШТИНА ТОПОЛА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ТОПОЛА - ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана генералне регулације насеља Топола (у даљем тексту: ПГР Топола), приступило се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Топола („Сл. гласник СО Топола“, бр.9/2021), (у даљем тексту: Одлука), коју је донела Скупштина општине Топола на седници одржаној дана 19.06.2021. године, на предлог Одељења за комуналне делатности, грађевинско-урбанистичке, имовинско-правне и пословне евиденције и управљање имовином Општинске управе Општине Топола, а на основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. Закон, 9/20 и 52/21), члана 40. став 1. тачка 5. Статута општине Топола („Службени гласник СО Топола“, бр. 2/2019) и члана 154. став 2. Пословника СО Топола („Службени гласник СО Топола“, бр. 3/2019).

Скупштина општине Топола је на седници одржаној дана 19.06.2021. године донела и Одлуку о приступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину за израду Плана генералне регулације насеља Топола, на основу члана 5. и 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004 и 88/2010).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Предметном Одлуком граница планског подручја дефинисана је као прелиминарна, а коначна граница, као и попис катастарских парцела, утврдиће се приликом израде нацрта плана. Постојећа површина План генералне регулације насеља Топола обухвата површину од 880,32 ha у К.О. Топола варош, К.О. Топола село и К.О. Божурња, а уз шест предложених проширења око 931,85 ha.

Табела 1. Предложена проширења границе плана

Бр. проширења	Површина (ha)	Нови предложени број урбанистичке целине
1	8,48	Ф18
2	2,00	Ф20
3	17,29	И8,Ј11
4	46,81	Ј7,Ј8

5	13,05	Д15
6	6,99	Е13
Постојећа граница плана ПГР	880,32	
УКУПНА граница ПГР-а са проширењима	974,94 (Увећање за 94,62ha)	

Постојеће граница ПГР Топола као и граница предложених могућих проширења, приказане су на графичким прилозима овог елабората.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Правни основ за израду и доношење овог ПГР-а Топола чине:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 32/19);
- Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Топола („Сл. гласник СО Топола“ бр. 9/2021); и
- Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Топола („Сл. гласник СО Топола“ бр. 9/2021);

Плански основ за израду и доношење овог ПГР-а Топола чини:

- Просторни план општине Топола („Сл. Гласник СО Топола“ бр.16/2011).

4. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

4.1. Извод из Просторног плана општине Топола („Сл. гласник СО Топола“, бр. 16/2011)

Посебни циљеви просторног развоја општине Топола, према Просторном плану, односе се на:

1. глобално позиционирање општине у оквиру Шумадијског округа са центром у Крагујевцу и у оквиру "Метрополитенског подручја" - подручја непосредног утицаја града Крагујевца на окружење (заједно са насељима: Баточина, Лапово, Кнић и Рача),
2. функционално организовање општине формирањем компактног градског подручја насеља Топола (ГП Топола) и хијерархијске мреже сеоских насеља која функционално покрива општинску територију и заснива се на принципу новог урбано-руралног односа и партнерства.
3. формирање стратешког развојног правца дуж државног пута 1. реда М23 Крагујевац - Топола – Београд,
4. развој и унапређење градског насеља. Имплементирање циљева и планских решења Генералног плана "Топола 2025" у основном захвату, и њихово превођење у контактне делове и шире подручје општинске територије.

5. побољшање опште просторне структуре општинске територије, кроз систем насеља и грађевинских реона, саобраћаја, инфраструктуре и комуналних објеката, посебних зона и целина, природних и културних добара.
6. физичка, продуктивна, социјална и еколошка трансформација руралног подручја, као значајног дела општинске територије,
7. дефинисање, одржање и побољшање општег и специфичног еколошког капацитета средине, са потпуном валоризацијом природних и створених система.
8. сви плански ефекти, као крајњи циљ имају стварање услова за превазилажење економске и социјалне депресије средине, која се одражава, пре свега, кроз опадање броја становника и радних места.

Основне концепцијске поставке и опредељења заштите, уређења и одрживог развоја подручја Просторног плана су:

- постизање већег степена функционалне интегрисаности подручја Просторног плана тј. обезбеђење услова за већу саобраћајну, инфраструктурну, економску и социјалну интеграцију општине са простором централне Србије. Интеграцији планског подручја посебно погодују саобраћајно-географски положај и планирани развој инфраструктурних система.

- унутрашња интеграција која подразумева смањење разлика у развоју појединих делова општине, кроз квалитативну промену у просторној, саобраћајној, економској и социјалној структури.

- социјална кохерентност подразумева јачање демографског и социјалног капитала (институција, кадрова, стратешких планова, културе, образовања и сл.), нарочито у деловима општине где је изражена депопулација или неповољна демографска структура.

- еколошка уређеност и одрживост - заштита природних вредности и добара кроз очување заштићених и строго заштићених врста дивље флоре и фауне, феномена геонаслеђа и кључних обележја предела, уз обезбеђење институционално-организационе подршке и умрежавања свих релевантних актера заштите природе.

- економски развој - Општина Топола у планском периоду треба да достигне ниво економске развијености што подразумева активирање територијалног капитала и потенцијала општине на одржив начин, у складу са локалним специфичностима и реалним капацитетима.

- коришћење територијалног капитала општине који подразумева боље коришћење просторног положаја општине у подручју значајних државних путева I и II реда (M23 – Београд-Топола-Крагујевац, M4 – Лазаревац-Аранђеловац - Топола - Марковац, P126 – Топола - Горњи Милановац, P109а Наталинци – Смедеревска Паланка, P215 Аранђеловац – Топола – Рача), као и обнову постојеће и изградњу нове инфраструктуре.

- развој руралних подручја уз неговање и промовисање њихових вредности и јачање економске снаге сеоских домаћинстава, што представља важно питање будућег равномерног развоја планског подручја.

ПРИРОДНИ РЕСУРСИ

ГЕОГРАФСКИ ПОЛОЖАЈ - Подручје општине Топола налази се у северном делу Шумадијског округа који чини 7 општина, са центром у Крагујевцу. Насеље Топола је општински центар и једино градско насеље у општини.. Развој функционалних веза насеља Топола са окружењем на контакту гравитационих зона Београда и макрорегионалног центра Крагујевца, према III општине Топола, заснива се на предностима саобраћајно-географски положаја општине, где прелазе важни саобраћајни правци. Системом државних путева I и II реда повезана је са суседним општинама истог округа: Аранђеловац (15km), Рача (30km), Крагујевац (40km), са северне стране граничи се са општинама Подунавског округа: Смедеревска Паланка (30km) и Младеновац (25km), а са југоисточне, са општином Горњи Милановац (40km) која припада Моравичком округу.

ГЕОМОРФОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ - Рељеф подручја општине Топола има следеће карактеристике: више од половине површине територије (56 %) је у висинском појасу 200 – 500 mm, углавном је присојна експонираност терена. Са повећањем надморске висине смањују се присојне, а повећавају осојне експозиције терена: више од једне трећине површине територије има нагиб 0 - 5 % (37.9 %), док се око три четвртине површине налази у оквиру скале 0 -15 % (80.9 %).

ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ - Према геолошкој карти Србије, општина Топола са околином налази се у Вардарској зони – Екстерна вардарска субзона, која представља најсложенији појас Балканског полуострва (састоји се од више блокова различитог геолошког састава, геолошке историје и порекла, са карактеристичним океанским елементима).

МИНЕРАЛНЕ СИРОВИНЕ - На подручју општине присутна су мања налазишта руда метала: никла (Ni), кобалта (Co) и гвожђа (Fe) – на лежишту Липовац; полиметалне руде олова, цинка и бакра (Pb – Zn – Cu) на источним падинама Рудника – Јарменовачки поток; угаљ и манган налазе се у близини насеља Топола; и неметала: мајдан у Липовцу. Појаве термоминералних вода нађене су у насељу Наталинци.

СЕИЗМИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ - подручје општине Топола налази се у зони 9° MCS - скали.

ПЕДОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ - На територији општине Топола, појављује се шест основних типова земљишта, са шест варијетета: 1. смоница, 2. гајњача, 3. црвеница, 4. подзол, 5. смеђе земљиште и 6. алувион. Плодна земљишта заузимају 65 % територије општине (алувијум, алувијум смоница, очувана смоница, смоница у огајњачавању, смоница огајњачена и гајњача), док су мање плодна и слабо плодна земљишта заступљена на 35 % територије (гајњача у оподзољавању, гајњача оподзољена, подзол, црвеница, смеђе шумско земљиште и делувилно земљиште).

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ - Подручје општине Топола има карактеристике пољопривредно-шумског подручја са знатним учешћем пољопривредног земљишта (76% укупне територије општине). Равничарски и брежуљкасти северни део општине погодан је за пољопривредну производњу. Климатске карактеристике и педолошки састав земљишта су нарочито погодни за гајење винограда, при чему се посебно издваја локалитет Опленца чији су виногради део заштићене околине непокретног културног добра „Карађорђева Топола“.

ШУМСКИ ЕКОСИСТЕМИ- Општина Топола има развијен рељеф (од равничарског преко брдског до планинског) и одговарајућу флору. Највећи шумски комплекс налази се у области Рудника. Укупна површина под шумама износи 16,6% укупне територије општине.

МРЕЖА НАСЕЉА - Топола представља мањи урбани центар у оквиру функционалног урбаног подручја националног значаја са центром у Крагујевцу. Територију општине Топола чини 31 насеље, укупне површине 356,45 km². Према функционалним, демографским, просторним, природним и створеним вредностима планирана је просторно функционална, хијерархијски заснована мрежа насеља општине Топола коју чине следеће категорије: I - Центар општине – Топола (обухвата подручје Генералног плана Топола 2025.), II - Центри заједнице села, III - Сеоски центри и IV - Села.

СТАНОВНИШТВО - На територији општине Топола живи 25.700 становника, а очекивани број становника на овом подручју, у 2025. години, износи око 27 740. Пројекција становништва до 2025. године рађена је на бази претпоставке о кретању фертилитета, морталитета и миграција. Може се очекивати да ће природно кретање сеоског и градског становништва општине имати сличне карактеристике, с тим што ће и даље сеоска насеља бити емиграциона, а градска имиграциона.

Стални пад броја становника, како на нивоу Општине, тако и у захвату Плана генералне регулације и насељима која су у његовом обухвату осим насеља Топола Село, наставиће се и у наредном периоду, као последица увећања броја старог становништва. Постојећа старосна структура је неповољна с аспекта рађања, што уз претпоставку о даљем опадању плодности становништва нужно условљава брзо снижавање стопе наталитета и даље интензивно старење. Раслојавање вишечланих домаћинстава утиче на пораст укупног броја домаћинстава, и смањење просечне величине домаћинства. Преовладаће домаћинства са око три члана.

ПРИВРЕДА - Привредни развој ће се заснивати на оптималном коришћењу природних ресурса подручја и на одговарајућој дисперзији привредне структуре у простору, уз неопходну изградњу инфраструктуре.

ПРОСТОРНИ РАЗМЕШТАЈ ИНДУСТРИЈЕ И МСП - Просторну структуру развоја привреде чини: 1. Општински центар Топола, 2. Зоне интензивније концентрације МСП уз државне путеве I и II реда, у иницираним зонама ван формираних зона стамбеног ткива насеља, користећи погодности инфраструктурне опремљености и саобраћајне доступности уз заштиту најквалитетнијег земљишта, 3. Центри на сеоском подручју, 4. Остала насеља, у складу са исказаним интересима.

Размештај радних зона на подручју општине: 1. Општински центар Топола – Радне зоне у општинском центру дефинисане су Генералним планом Топола 2025. Производне зоне (радне зоне и мешовито пословање) заузимају просторе уз виталне саобраћајне правце (градске магистрале). Дугорочни развој производних зона заснива се на реконструкцији постојећих и формирању нових, 2. Зоне интензивније концентрације малих и средњих предузећа уз државне путеве, 3. Радне зоне и зоне мешовитог пословања у центрима заједнице насеља и сеоским центрима, 4. Локације за развој МСП у руралном подручју. - сва насеља у којима се исказе интерес за развој производних и услужних делатности.

Полазећи од одређења за развој МСП на подручју општине могу се предвидети мањи индустријски комплекси и локалитети и њихово евентуално повезивање дуж државних путева, без формирања већих, континуалних индустријских зона.

Заједно са развојем сектора МСП, посебну пажњу требало би поклонити и развоју микро-бизниса и тзв. породичних фирми (укључујући занатске, трговинске и друге радње, задруге, туризам и сл.), као значајним карикама у привредном ланцу и делу сектора МСП.

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ - Размештај и организација јавних служби одговара хијерархијском нивоу насеља.

ОБРАЗОВАЊЕ - Основно образовање - Постојећа површина школских комплекса задовољава потребе и планираног броја ученика. Размештај матичних и подручних школа је задовољавајући. Могућа је изградња једне подручне школе у Тополи у циљу растерећења матичне. Неопходна је доградња и реконструкција постојећих основних школа, приоритетно матичних, у оквиру постојећих комплекса.

Средњошколско образовање - Постојећа средња школа у Тополи ("Краљ Петар I") задовољава прописане стандарде за постојећи број ученика, под условом да се рад одвија у две смене. Постојећа средња школа задржава се на постојећој локацији у центру Тополе (0,65 ha). Планирана је изградња нове средње школе у Тополи, површине око 0,85 ha. Локација ове школе одређена је Генералним планом Топола 2025. Укупна површина комплекса средњих школа износи око 1,50ha.

ЗДРАВСТВО - Здравствена делатност на подручју општине Топола обављаће се на нивоу примарне здравствене заштите. Постојећи Дома здравља у Тополи са диспанзерима и специјалистичким службама и мрежом здравствених станица и амбуланти на сеоском подручју задовољава прописане нормативе и у планском периоду.

Дечја заштита - Постојећи објекти ип ротор на територији насеља Топола задовољавају потребе. Поред постојећих објеката и простора намењених дечјој заштити,

потребно је, у центрима заједнице села и сеоским центрима, обезбедити, поред предшколских установа, и простор за децу узраста до 6. године.

Социјална заштита - Према очекиваној старосној и социјалној структури становништва и републичким програмима развоја социјалних институција и установа, поред постојећих објеката, планиран је простор за изградњу дома за старе са дневним центром. Локација дома, планирана је у Тополи (у подручју Генералног плана).

Дом за ученике средње школе планиран је у оквиру нове средње школе у Тополи.

КУЛТУРА - институције културе развијати као објекти културе ширег значаја везани су за просторну и културно-историјску целину "Карађорђева Топола", задужбину краља Петра I Карађорђевића и представљају културни центар Тополе. Ту се налази музеј, а реконструкцијом и адаптацијом осталих објеката, могуће је обогатити овај комплекс новим садржајима културе. Објекти културе на Опленцу (музеј и галерија), уређиваће се јединствено у склопу целог комплекса, у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе. Објекти културе локалног значаја (домови, културе, биоскопи, библиотеке, галерије,...) развијаће се, како на градском, тако и на сеоском подручју.

УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА - У оквиру локалне самоуправе на територији општине Топола формиран је систем општинске управе, односно месних заједница и месних канцеларија, као подручних испостава локалног управног и административног система.

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА - планирана мрежа спортско -рекреативних површина на градском подручју, категорисана је као: 1. градски спортски центар, 2. спортско - рекреативни центри, 3. локални центри за спорт и рекреацију, 4. блоковска игралишта.

КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ

ГРОБЉА - Главно градско гробље које ће да задовољи потребе становништва и у наредном периоду, је гробље „Љубе село“ (површине око 6,50 ha) у КО Топола (Село), у североисточном ободу Генералног плана Топола 2025.

ВАТРОГАСНА СТАНИЦА - Ватрогасна станица задржава положај у општинском центру. Обзиром на мале дистанце од осталих насеља и добру саобраћајну повезаност ова организација опслужује целу територију општине.

САОБРАЋАЈ - Кроз подручје општине пролазе коридори државних путева I реда.

Прва планирана обилазница спаја државне путеве I реда М4 (стационажа 690+672 km, оријентационо) и М23 (стационажа 41+729 km, оријентационо). Дужине је око 0,8 km и планирана је уз леву обалу реке Јасенице између Тополе и Жабара.

Друга планирана обилазница је обилазница државног пута II реда Р126. Дужине је око 3,4 km, спаја државни пут II реда Р126 код Метериза (стационажа 4+100 km, оријентационо) са државним путем I реда М23 код Ливнице у Тополи (стационажа 40+498 km, оријентационо).

Кроз подручје општине планирана је траса бицикличке руте, која се оријентационо пружа дуж државног пута I реда.

ЕНЕРГЕТИКА - Просторним планом Републике Србије планирана је изградња разводног гасовода од Смедеревске Паланке до Тополе.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА - У временском периоду за који се ради Просторни план, планира се комплетна гасификација општине Топола. То подразумева изградњу комплетних цевовода за гасовод високог притиска, дистрибутивни гасовод средњег притиска и дистрибутивни гасовод ниског притиска са свим потребним пратећим објектима гасоводне инфраструктуре.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА- мора да се развија према очекиваном расту потрошње и снаге електричне енергије, а према прогнози до 2025. год. потрошња електричне енергије порасте за 78,3% у односу на базну годину плана, односно да ће пораст износити просечно 3,8% годишње. Обезбедити недостајуће електроенергетске капацитете, реконструкцијом дотрајалих и изградњом нових објеката на свим напонским нивоима - 110 Kv, 35 Kv, 10 Kv и 1 Kv.

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА - Сем Тополе и насеља која се снабдевају водом из магистралног цевовода, остала сеоска насеља општине Топола упућена су на водоснабдевање из бунара и мањих локалних водовода. На основу планираног броја становника и процењене норме потрошње воде до краја планског периода, извориште водоснабдевања треба да обезбеди $q_{max}/dn \sim 85,50$ l/sek, док дистрибутивни резервоари треба да обезбеде максималну часовну потрошњу од око 137 l/sek.

Према планским документима највишег реда (Просторни план Републике Србије и Водопривредна основа Републике Србије), планска решења из области водопривреде се ослањају на три изворишта воде у ближој и широј околини: планина Рудник са изворишном челенком реке Јасенице, водосистем «Лопатница – Студеница» са планираним краком водоснабдевања Тополе и Аранђеловца из правца Раче, као и водосистем «Рзав» могућим продужетком за довод воде из Горњег Милановца преко превоја код варошице Рудник.

На територији општине Топола осим главних водотокова Јасенице и Кубршнице, које због хемијског или биолошког загађења нису погодне за акумулирање у вишенаменске акумулације, постоје и мањи водотокови без загађивања, који се могу изградњом малих акумулација оспособити за следеће вишенаменске улоге: трансформисање поплавног таласа, наводњавање пољопривредних култура, оплемењивање малих вода у низводном току, туризам и рекреација, лов на птице и узгој рибе. За ову намену су погодне локације за изградњу малих акумулација: А3 у Овсишту, А4 у Трнави, А5 у Тополи (Село), А6 у Крћевцу, А7 у Клоки.

ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА - Обзиром на изразито наглашене падове терена од центра насеља Топола Варош ка западу ка реци Каменици, ка истоку ка реци Јасеници и ка северу ка реци Кубршници, поставља се питање економске оправданости решења за трајно пребацивање, црпним станицама, прикупљене отпадне воде из осталих сливова ка постројењу за пречишћавање отпадних вода у Каменици, већ се за два преостала слива предлаже изградња одговарајућих постројења мањег капацитета на предложеним локацијама: уз леву обалу Јасенице у Жабарима и уз десну обалу Кубршнице код Бацакове ћуприје. Технолошке отпадне воде пречистити у комплексу предузећа.

За одвођење атмосферских отпадних вода планиран је даља изградња система атмосферске канализације, тамо где постоје услови.

Регулација водотокова - На целој територији општине треба применити интегрално уређење бујичних сливова са антиерозионим (грађевинско - техничким) радовима за уређење бујичних водотокова са изградњом преграда за задржавање наноса и биолошко - ретенционим радовима, комбинованих са административно - пропагандним мерама.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ - Основни правци развоја телекомуникационе инфраструктуре и поштанског саобраћаја су: замена свих аналогних централа новим MSAN (мулти сервисним приступним чворовима); изградња нових траса оптичких каблова и то: за све новопланиране MSAN-ове што у градског делу, што за сеоско подручје, изградња – монтажа нових DSLAM уређаја swicheva, рутера у приступној, реконструкција и модернизација постојећих и изградња нових базних станица мобилне телефоније „МТС“ и „Теленор“, побољшање услуга поштанског саобраћаја бољим опремањем постојећих поштанских јединица.

КОМУНАЛНИ СИСТЕМИ

УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ - Концепција управљања отпадом заснована је на удруживању општина ради заједничког управљања отпадом чиме се успоставља систем регионалних центара за управљање отпадом који обухватају сакупљање отпада, регионалну депонију за најмање 20 година, постројење за сепарацију рециклабилног отпада поред депоније (где ће се вршити сепарација папира, стакла, пластике, алуминијума и др.), трансфер станице за претовар отпада ради транспорта на депонију.

Према Стратегији управљања отпадом општина Топола заједно са општинама Кнић, Аранђеловац, Горњи Милановац, припада регионалном центру за управљање отпадом „Витлиште“, Град Крагујевац. Скупштина општине Топола је донела Одлуку о одлагању чврстог неопасног комуналног отпада („Сл. гласник СО Топола“ бр. 6/2011), којом се општина Топола прикључује регионалном центру за одлагање комуналног неопасног отпада „Врбак“ у Лапову.

Концепт одрживог управљања комуналним чврстим отпадом подразумева:

- израду посебне студије за утврђивање локација трансфер станица на територији општине Топола;
- реализацију пројектне документације на санацији, рекултивацији и безбедном затварању депоније „Торови“;
- смањење укупног чврстог комуналног отпада постепеним увођењем система рециклаже;
- да се опасан отпад организује у складу са важећим прописима (из Ливнице, из здравствених установа и друго);
- санацију дивљих депонија и ђубришта што подразумева детекцију простора деградираних отпадом на целој територији општине, уклањање отпада и ремедијација простора.

ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ - Општина Топола представља подручје квалитетне животне средине, (шумска подручја, туристичке зоне контролисаног развоја, пољопривредне воћарске и виноградарске зоне, ловна и риболовна подручја, водотокови II класе) са преовлађујућим позитивним утицајима на човека, живи свет и квалитет живота. За ова подручја треба обезбедити решења којима се елиминишу или умањују постојећи извори негативних утицаја.

ТУРИЗАМ – Топола је сврстана у туристичку регију „Шумадијске планине“ у оквиру туристичке зоне II степена са доминантном летњом понудом. Будући развој туристичког производа општине Топола, у складу је са дефинисаном визијом и маркетиншким позиционирањем производа, а базира се на постојећим атракцијама подручја. Богато културно - историјско наслеђе посебни услови рељефа, конфигурација, састав живог света и друга својства, представљају природни потенцијал будућег развоја различитих видова туризма:

1. Просторна културно-историјска целина „Карађорђева Топола“, заштићена као непокретно културно добро, са својствима меморијалног природног споменика, основ је за развој културолошког туризма. Овај простор садржи објекте: културног, меморијалног, спортско-рекреативног и хотелског садржаја. Капацитет постојећег хотела износи 76 лежајева. Изградњом етно-села у руралном залеђу (КО Божурња), повећава се атрактивност и проширује се туристичка понуда овог подручја. Поред заштићених опленачких винограда планирана је зона изградње вила које могу да буду и у функцији смештајних капацитета.

2. Друга предеона целина коју чини планина Рудник и Јарменовачко подручје, представља потенцијал за развој: ловног, спортског, руралног и здравствено-рекреативног туризма.

3. Подручје десне обале Јасенице од потеса Калуђерица до Божурачке косе представљају природне резервате богате шумом, бројном дивљачи, изворском водом и добрим видиковцима. Значајно је за развој излетничког и рекреативног туризма.

БИОДИВЕРЗИТЕТ, ЗАШТИТА И ОДРЖИВО КОРИШЋЕЊЕ ПРИРОДНОГ, КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА И ПРЕДЕЛА - Културно наслеђе штити се и уређује као развојни ресурс који доприноси успостављању локалног и регионалног идентитета.

Еколошка матрица Просторног плана општине Топола омогућава: 1. доношење и спровођење одлука којима ће бити обезбеђена уравнотеженост просторног и економског развоја – (одрживог развоја); 2. имплементацију мера превенције, санације, контроле, унапређивања, заштите и мониторинга животне средине; 3. одрживо коришћење природних ресурса и очување природних вредности животне средине; 4. успостављање превентивне (еколошке) заштите простора, а на основу процењених потенцијалних утицаја, негативних и позитивних ефеката на животну средину; 5. заштиту ваздуха од загађивања и побољшање квалитета; 6. заштиту вода - водотокова и подземних вода од загађивања; 6. заштиту изворишта водоснабдевање (мере заштите у оквиру зона санитарне заштите); 7. заштиту земљишта од нерационалног коришћења и загађивања (санација постојеће депоније „Торови“ и прикључење на регионални систем одлагања отпада, очување квалитета шумског и водног земљишта- антиерозивне мере, мере заштите и мере забране); 8. рационално коришћење и експлоатација необновљивих и тешко обновљивих природних ресурса..

У циљу одрживог и еколошки прихватљивог управљања простором, природним добрима, културним наслеђем, природним вредностима и животном средином у обухвату Плана, извршена је издвајање еколошких целина и зона са: 1. посебним условима и режимима заштите животне средине и еколошке компензације; 2. посебним мерама и условима уређења простора; 3. угроженом животном средином и локације високог ризика (зоне еколошких конфликта), са посебним мерама превенције, санације, ремедијације, заштите, еколошке компензације и мониторинга.

За планове нижег реда (планове генералне регулације) важе све смернице и мере заштите животне средине садржане и прописане у ГУП-у и Стратешкој процени утицаја на ГУП-а на животну средину;

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ - Подручје просторно-еколошких целина зонирано је на:

- зоне и појасеве са посебним режимом заштите:
 - изворишта водоснабдевања “Врело“, „Божурња“, „Кречана“ и „Јарменовци“;
 - „Опленац“;
 - форланди река Јасенице и Кубршнице;
- зоне и појасеви са мерама и условима за уређење простора:
- грађевинско подручје Плана општинског центра,
- грађевинска подручја осталих насеља и грађевинско земљиште ван грађ. подручја,
- појасеви коридора саобраћајница и осталих инфраструктурних система.
- зоне еколошких конфликта са мерама еколошке компензације:
- зоне интензивне пољопривредне производње,
- зона сметлишта “Торови” и остале локације неконтролисаних депонија,
- зоне и локације експлоатације ресурса,
- зоне еродираних површина,
- зоне и локације пројеката (производних и осталих делатности).

ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА -У складу са значајем заштићених објеката и простора, обавезно је поштовање општих и посебних услова и мера заштите.

МЕРЕ ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ - Под енергетском ефикасношћу подразумевају се мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

ОДБРАНА ЗЕМЉЕ И ЦИВИЛНА ЗАШТИТА, ПРИРОДНЕ НЕПОГОДЕ И ТЕХНОЛОШКИ УДЕСИ - Циљ усаглашавања просторног развоја са потребама одбране и интегрално управљање природним непогодама и технолошким удесима.

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Важећи План генералне регулације Тополе је донет 2014. године и до сада је измењен два пута (2019. године). У току примене овог плана, уочени су недостаци, који су стварали велике проблеме прикиком спровођења како за јавни интерес тако и за грађане, а јавиле су се и нове иницијативе, које су биле повод да се донесе Одлука о изради новог Плана.

5.1. Постојеће коришћење земљишта и претежне намене простора

Анализом постојећег стања у целокупном обухвату плана, површине су одређиване према претежној намени на нивоу блока, осим карактеристичних објеката који су наменом издвојени (нпр. индустрија, објекти јавне намене...).

5.1.1 Површине и објекти јавне намене

Постојеће површине и објекти на подручју ППР Топола чине објекти намењени јавним потребама (образовање, здравство, дечја и социјална заштита, култура и јавно информисање, управа и администрација, комуналне делатности, зеленило, спорт и рекреација) и коридори саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

1) ОБРАЗОВАЊЕ

ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ - обухвата рад једне матичне осморазредне основне школе (ОШ "Карађорђе"), на комплексу површине 2,16 ха. Ову школу користе ученици са подручја Плана генералне регулације, али и деца из околних насеља ван територије ППР-а. Укупна површина свих изграђених објеката (стара зграда, нови школски објекат, павиљон, кухиња и фискултурна сала), износи укупно 4820 m². У складу са општим демографским трендом, може се закључити да Основна школа "Карађорђе" задовољава потребе насеља за постојећи број ученика.

СРЕДЊЕ ОБРАЗОВАЊЕ - обухвата рад једне средње школе ("Краљ Петар I"). Бруто површина школског објекта износи 3600m², на комплексу површине 0,64ха, што задовољава услове за постојећи број ученика.

ОСТАЛИ ВИДОВИ И НИВОИ ОБРАЗОВАЊА - У Тополи функционишу одељења Високе пословне школе из Чачка и Више школе за пословне секретаре и менаџмент ПСВ - Нови Сад. Ове школе користе просторије основне и средње школе.

2) ЗДРАВСТВО

У Тополи се одвија примарна здравствена заштита преко Дома здравља „Свети Ђорђе“. Укупна површина комплекса Дома здравља износи 2,30ха, а бруто изграђена површина објеката је 4.380m². У оквиру комплекса Дома здравља налази се и зграда Црвеног крста.

3) ДЕЧЈА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

На подручју Плана генералне регулације, постоје три објекта дечје заштите у оквиру дечје установе „Софија Ристић“: 1. дечји вртић и јаслице, на комплексу површине 0,70 ха, укупна површина ових објеката је 1.635m², 2. дечји вртић, површине 460m², на комплексу површине 0,35ха.

Од објеката социјалне заштите, на подручју ППР-а постоји Црвени крст (у комплексу Дома здравља), кухиња Црвеног крста на засебној локацији површине 0,05ха и Центар за социјални рад у просторијама објекта друге намене. Укупна површина ових објеката износи око 150 m².

4) КУЛТУРА И ИНФОРМИСАЊЕ

КУЛТУРА - Објекти културе на подручју Плана генералне регулације су: 1. Дом културе, са биоскопом и библиотеком, 2. библиотека у комплексу средње школе и 3. објекат Културно-уметничког друштва "Опленац", укупне површине 0,08 ha.

Објекти који су везани за просторну и културно-историјску целину "Карађорђева Топола", задужбину краља Петра I Карађорђевића (у граду и на Опленцу), имају шири, републички значај. Већи број објеката у оквиру ових целина, обављају делатност културе: Библиотека, Карађорђев конак који је у функцији музеја са сталном меморијалном поставком „Вожд Карађорђе“, затим Музеј и галерија на Опленцу. Површине за ове намене на Опленцу урачунате су у зелене површине, јер су саставни део парк-шуме „Опленац“.

ИНФОРМИСАЊЕ - На подручју ПГР-а постоји локална телевизијска станица "Плаво", са просторијама на парцели у зони породичног становања и радио станица ОП-ТОП, чије се просторије налазе у склопу услужних делатности.

5) УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА

Објекти управе се налазе у оквиру градског центра. То су: 1. седиште Скупштине општине, са свим општинским службама, 2. општински Суд, 3. МУП Србије, СУП Топола. Укупна изграђена површина ових објеката износи око 4.000 m², а површина комплекса је око 0,50ha.

Простор намењен потребама администрације углавном се налази у саставу објеката основне делатности привреде, услуга и јавних функција. То су углавном разна удружења грађана: Омладинска задруга Топола, Ловачко удружење „Карађорђе“, „Опленац“ Опште удружење предузетника, Удружење сточара Општине Топола, Агрооператива „Домаћин“, Топола.

6) КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ

ГРОБЉА -У оквиру Плана генералне регулације постоји само једно гробље које се налази непосредно уз северну границу парка „Опленац“, површине 0,80 ha. Ово гробље је углавном попуњено и нема услова за отварање нових гробних места, већ за постепено превођење у парковску површину са посебним условима уређења, примерено окружењу и непосредној близини заштићеног комплекса. Проширење гробља на суседне парцеле треба извршити ради стварања појаса заштите према насељу.

Главно градско гробље које ће да задовољи потребе становништва и у наредном периоду, је гробље „Љубе село“ (површине око 6,50 ha) у КО Топола Село, у североисточном ободу Плана. Укупна површина гробља на подручју ПГР-а је 7,30 ha.

ПИЈАЦА - Постојећа зелена пијаца налази се у градском центру на површини од 0,20 ha. Локација је уређена и опремљена за ту намену.

ВЕТЕРИНАРСКА СТАНИЦА – налази се у северном делу насеља. Површина комплекса је око 1.00 ha. Опремљеност и уређеност локације је на задовољавајућем нивоу.

ВАТРОГАСНИ ДОМ – лоциран је у центру града, уз Карађорђев град. Заузима површину од 0,07ha. Локација је задовољавајућа.

ДЕПОНИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА – према ново предложеним проширењима границе плана налази се у оквиру плана, како би се уредила и контролисала правилима уређења и грађења, на к.п.бр. 2539/1,2 и 2540 КО Топола (Село), на површини од око 3.00ha, са већ постојећим ширењем на околне парцеле. У постојећем стању то је неуређена површина која не задовољава основне санитарно-хигијенске услове. Депоноване отпада није контролисано па се на депонији налази отпад различитих категорија и степена штетности. Решавање депонovanja комуналног отпада, врше се

на регионалном нивоу у складу са Националном стратегијом, стога је неопходно ову површину привести одговарајућој намени.

7) СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Терени за спорт и рекреацију у Тополи, не задовољвају потребе за пасивну и активну рекреацију становништва. На подручју Плана генералне регулације, налазе се следеће локације: 1. фудбалски терен ФК „Карађорђе“ са пратећим објектом и мини пич терен, површине око 1,50 ha, налази се северно од градског центра и 2. терени и објекти у оквиру Карађорђеве Тополе на Опленцу (базен, тениски терен, стрелиште, куглана).

8) ЗЕЛЕНИЛО – Према постојећем плану, у Тополи су постојале две основне категорије зелених површина: 1. градско зеленило и 2) зеленило ван постојећег грађевинског земљишта.

Предложеним ПГР Топола, све површине би се нашле у оквиру грађевинског подручја, те би се привеле одговарајућој намени са предложеним правилим уређења и грађења.

ГРАДСКО ЗЕЛЕНИЛО – 1. ПАРК ОПЛЕНАЦ је једина, али највећа уређена зелена површина, типа парк-шуме, која уједно има и функцију централног градског парка. Површина целог комплекса парк-шуме са пратећим културним, меморијалним и спортско-рекреативним садржајима, износи 124,00 ha, 2. СКВЕР полуотвореног типа, формиран је око споменика пилоту, на површини од 0,20 ha, 3. линеарно зеленило чине дрвореди, једностране или обостране у зависности од профила улице, 4. остале зелене површине налазе се унутар комплекса других намена: музеј, црква, школа, Дом здравља), а у оквиру грађевинских парцела заступљено је дворишно зеленило.

ЗЕЛЕНИЛО ВАН ПОСТОЈЕЋЕГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА - Неизграђено грађевинско земљиште у оквиру будућег грађевинског реона (око 297ha) користи се као пољопривредно (виногради, воћнаци, њиве, пашњаци) до привођења намени тих површина. Шумске површине у оквиру овог подручја, представљају претежно аутохтоне храстове шуме, и имају приоритетну заштитну функцију као еколошка станишта и у оквиру будућег грађевинског реона добијају одговарајући ранг шума и шумско земљиште.

Табела 2 – Постојећа подела намене Зеленило у постојећем плану

ред. бр.	ВРСТА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	Земљиште ha
	ГРАДСКО ЗЕЛЕНИЛО	124,20
1.	Парк-шума „Опленац“	124,00
2.	Скверови	0,20
3.	Остало	у оквиру других намена
	ЗЕЛЕНИЛО ВАН ГРАЂ.ПОДРУЧЈА	295,00
4.	Пољопривредно земљиште	262,00
5.	Шуме	33,00
	УКУПНО	419,20

5.1.2. Површине осталих намена

СТАНОВАЊЕ- Функција становања, заузима највећи део грађевинског земљишта (укупно 147,00 ha или 40,5%). У постојећем начину изградње и уређења зона становања, диференцирају се три основна облика према типу становања: **1.** вишепородично, **2.** породично урбано и **3.** породично рурално. Ови типови становања могу да се групишу према густинама на:

- 1) **ЗОНЕ СТАНОВАЊА ВИСОКИХ ГУСТИНА**..... 1,70ha
постојећи вишепородични стамбени објекти
Гст 40 - 70 станова/ha
Гн 120-210 становника/ha
- 2) **ЗОНЕ СТАНОВАЊА СРЕДЊИХ ГУСТИНА**..... 123,30ha
постојећи породични стамбени објекти у ужем центру насеља
Гст 20-40 станова/ha
Гн 60-120 становника/ha
постојећи породични стамбени објекти изван ужег центра насеља
Гст 10-20 станова/ha
Гн 30-60 становника/ha
- 3) **ЗОНЕ СТАНОВАЊА НИСКИХ ГУСТИНА** 22,00ha
Гст до 10 станова/ha
Гн до 30 становника/ha

СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА - реализовано је на више појединачних локација (један или група објеката) у ужем центру насеља. Ове зоне, спратности П+2 до П+5, углавном са пословним простором у приземљу, наслоњене на главне насељске саобраћајнице, које опслужују центар. Укупна површина зона са високим густинама становања износи 1,70ha, или 1,1% укупне површине зона становања.

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА - заузима простор од око 123,30ha, или 84% укупне површине зона становања. Према начину изградње и уређивања парцела, као и према достигнутим густинама становања и насељености, уочавају се два типа организације ових зона:

1. Густине становања 20-40 станова/ha - чине претежно реализовани стамбени блокови породичног становања.
2. Густине становања 10-20 станова/ha - Ово су зоне постојећег индивидуалног становања у ширем центру насеља у којима постоји могућност нове изградње.

СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА - обухвата периферне делове Плана генералне регулације, густине до 10 станова/ha, односно до 30 становника/ha, укупне површине око 22,0 ha и то:

1. породично рурално становање - ретко насељени простори са индивидуалним начином становања на проширеним окућницама. Поред основног стамбеног објекта на већој парцели егзистирају и остали објекти пољопривредног газдинства: штале, кошеви, магаци, објекти за пољопривредну механизацију и други.
2. породично резиденцијално становање - овој густини становања припадају и појединачне локације резиденцијалног становања у периферним деловима ППР-а.

У укупном грађевинском земљишту, становање заузима простор од око 147,0 ha или 46,2%.

ПРИВРЕЂИВАЊЕ - Постојећи радни комплекси углавном су груписани дуж главног саобраћајног правца, дуж државног пута IB реда бр.16 Топола - Крагујевац. Остали мањи привредни објекти зоне дисперзно су распоређене у насељу.

"Радну зону 1" чине постојећи радни комплекси дуж државног пута IB реда бр.16 Крагујевац - Топола, у западном делу Плана генералне регулације, на самом улазу у насеље (Ливница и Трнава промет), укупне површине око 14,00ха. Ова зона представља потенцијал за будући развој и изградњу нових капацитета малих и средњих предузећа.

"Радну зону 2" чине постојећи радни комплекси дуж исте саобраћајнице у северозападном делу насеља, иза аутобуске станице. Површина постојећих комплекса (ПИК "Топола", "Шумадија-промет" и "Гоша"), износи око 8,00ха.

"Радну зону 3" чине комплекси дуж истог пута у северном делу, на излазу из насеља. То су углавном стоваришта и велепродаје ("Карбон", "Трнава комерц"). Површина "Радне зоне 3" износи око 6,00ха.

Остале радне зоне ("Радна зона 4") су мање радне зоне у дисперзији, распоређене углавном у јужном делу насеља на правцу ка Горњем Милановцу. Површина ових зона је око 2,40ха.

Укупан простор, који заузимају зоне привређивања, износи 30,63 ха, или 9,4% у постојећем грађевинском земљишту. У односу на норматив од 10-12% у грађевинском земљишту којим се контролише учешће зона рада у структури коришћења грађевинског земљишта, ове зоне захтевају проширење у планском периоду.

УСЛУГЕ И СИСТЕМ ЦЕНТАРА - Услугне делатности мањег капацитета (трговина, угоститељство и сл.) груписане су углавном у градском центру. Док су сервиси, складишта, велепродајни комплекси лоцирани уз главне саобраћајне правце близу радних зона. Постојећи систем центара није развијен, односно формиран је само један градски (насељски) центар на простору од око 7,50ха. У планском делу ПГР-а треба обезбедити простор за формирање локалних центара, уз перманентно унапређење и уређење простора и насељског центра у складу са очекиваним развојем Тополе као општинског центра.

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ - У Тополи се налази Српска православна црква у комплексу "Карађорђево Тополе" у центру насеља. Црква св. Ђорђа налази се у оквиру "Карађорђево Тополе" на Опленцу. Трећа православна црква изграђена је на приватној парцели поред гробља поред парка "Опленац".

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

Остало земљиште чини продуктивно земљиште, укупне површине 300,77ха, са следећом структуром коришћења:

- пољопривредно земљиште.....	261,77 ha	29,8 %
- шумско земљиште	33,00 ha	3,8 %
- водно земљиште	6,00 ha	0,7 %

УКУПНО:	300,77ha	34,3 %

ПРЕГЛЕД ЕВИДЕНТИРАНИХ И ЗАШТИЋЕНИХ ОБЈЕКТАТА, СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА - Попис непокретних културних добара са мерама и условима заштите преузет је из Студије заштите градитељског наслеђа у оквиру граница захвата ГП „Топола 2025“ израђене од стране Завода за заштиту споменика културе Крагујевац и уграђен у овај План генералне регулације.

- 1) НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА ОД ИЗУЗЕТНОГ ЗНАЧАЈА - Споменици културе:
 - I Карађорђево град (споменичка целина која обухвата остатке утврђења са кулом, црквом, конаком и спомеником Карађорђу) и
 - II Маузолеј на Опленцу-црква Св. Ђорђа,
- 2) КУЛТУРНА ДОБРА - Споменици културе: III Зграда у ул. Кнегиње Марије бр. 2-зграда старог среза, Просторно културно-историјске целине: IV Карађорђево Топола са Опленцем
- 3) ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ –Објекти:
 - V Карађорђево касарна
 - VI Вински подрум
- 4) ВАЛОРИЗОВАНИ ОБЈЕКТИ И ПРОСТОРИ - Објекти градитељског наслеђа: 1. Зграда у ул. Булевар краља Александра I бр. 9-зграда Општине, 2. Зграда у ул. Булевар краља Александра I бр. 11-зграда МУП-а, 3. Зграда у ул. Булевар краља Александра I бр. 18, 4. Болница св. Ђорђе, задужбина краља Петра I, сада Дом здравља, 5. О.Ш. „Карађорђе“, 6. Зграда у ул. Карађорђево бр. 26-28, 7. „Вила Вера“- ул. Опленачка бр. 9, Археолошки локалитети: локалитет 1. Врело-антика, 2. Брдо-праисторија, 3. Каменица-праисторија, средњи век. 4. Метеризе-праисторија, Гробља: сеоско гробље у Љубиселу
- 5) СПОМЕН ОБЕЛЕЖЈА- 1)- у оквиру просторне, културно-историјске целине „Карађорђево Топола са Опленцем“: 1. споменик I светског рата, у центру Тополе, 2. споменик плоча НОБ-а, на Дому културе, 3. споменик биста народног хероја Милић Радовановића, у дворишту Гимназије, 4. споменик краља Петра I Карађорђевића, Карађорђево град, 5. споменик кнеза Александра Карађорђевића и његове супруге кнегиње Персиде, Карађорђево град, 6. надгробни споменици, Карађорђево град, 8. споменик НОБ-а, испред виноградареве куће, Опленец, 9. споменик НОБ-а, посвећен мајкама и женама Шумадије од 1941 - 1945. год, испред виноградареве куће, Опленец, 10. споменик чесма „Карађорђево чесма“, 11. споменик биста краља Петра I, испред његове куће, Опленец, 12. споменик чесма, Опленец
2)- у оквиру границе плана (ван ПКИЦ-а): 1. споменик чесма краља Петра I, 2. споменик плоче задужбинара и добротвора болнице Св. Ђорђе, у холу објекта, 3. споменик биста Карађорђа, у дворишту ОШ „Карађорђе“, из 1988.г., 4. споменик плоча добротворима школе из села Тополе, у холу ОШ „Карађорђе“.

ПРИРОДНА ДОБРА - Према Регистру заштићених природних добара Завода за заштиту природе Србије, на подручју Плана генералне регулације. налази се МЕМОРИЈАЛНИ ПРИРОДНИ СПОМЕНИК ПАРК ОПЛЕНАЦ, проглашен "Законом о проглашењу парка Опленец за просторни меморијални природни споменик" од стране Скупштине СРС 8.06.1967. године. Током 2006. године Влада РС донела је Одлуку о проглашењу Карађорђево Тополе са Опленцем за ПРОСТОРНУ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКУ ЦЕЛИНУ од изузетног значаја за Републику .

5.2. Основна ограничења

На простору обухваћеном планом, планира се усаглашавање простора са новонасталом променом у статусу јавног и осталог земљишта, редефинисање постојећих планских решења и исправљање уочених техничких недостатака и преиспитивање правила уређења и грађења простора (поготово на пољопривредном земљишту). Поред конкретних локација, уочени су недостаци и неусаглашености на читавом грађевинском подручју, тако да је потребно преиспитати правила грађења на земљишту осталих намена, усагласити терминологију, ажурирати законску регулативу, ажурирати стање комуналне инфраструктуре и све измене адекватно приказати на графичким прилозима.

5.3. Расположиве подлоге за израду плана

За израду плана добијена је званична дигитализована катастарска подлога од Републичког геодетског завода 28.10.2021. године, и за потребе израде топографске подлоге ангажована је фирма „Geogis“ која је снимила подручје плана.

Узевши у обзир да је претходни ППР за подлоге користио тиф подлоге које нису адекватно прецизне за планска решења на овом нивоу, биће неопходно урадити и преправити цео ППР са свим уграђеним изменама и допунама и плановима детаљне регулације на новим геореференцираним подлогама.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде ППР Топола је уређење и заштита простора. Основни принципи за уређење и заштиту простора су: просторно решење адекватно планираној намени простора, дефинисање и заштита општег друштвеног интереса, утврђивање основних критеријума просторног уређења и правила изградње, активирање неизграђеног грађевинског земљишта, уважавање стечених урбанистичких обавеза и стварање нових могућности за инвестирање.

Општи циљ израде ППР Тополе је доношење плана за рационалније и економичније коришћења земљишта и улагања у изградњу инфраструктуре:

- 1) Уређење планираних саобраћајница, са преиспитивањем ширине регулације, а све у циљу стварања услова за економичну изградњу саобраћајне и друге инфраструктуре као и стварање услова за озакоњење објеката;
- 2) Утврђивање намене земљишта на површинама за остале намене и дефинисање правила грађења и регулације;
- 3) Дефинисање минималне парцеле за изградњу објеката у свим стамбеним зонама за породичне и вишепородичне објекте;
- 4) Остваривање континуитета у урбанистичком планирању, водећи рачуна о суседним просторима који су претходно обрађени урбанистичким плановима.

Посебни циљ израде ППР Тополе је и стварање прецизнијих планских и урбанистичких услова за изградњу објеката у појединим зонама, као и преиспитивање саобраћајног решења са планираним регулационим линијама.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

На основу претходне анализе и оцене стања проистекле су следеће препоруке и могућности за планирање даљег урбаног развоја насеља:

- Топола има повољан положај у односу на окружење. Територијом општине Топола пролазе следећи правци:
 - државни пут IB реда број 16 Мали Пожаревац – Младеновац – Топола – Крагујевац са даљим рачвањем ка Краљеви и Нишу, правац север – југ,
 - затим државни путеви II реда - правци који везују попречно Тополу са Ибарском магистралом преко Доње Шаторње и Рудника – државни пут II реда број 149, као и правац - државни пут II реда број 150 који се преко Наталинаца повезује са Смедеревском Паланком). Дуж ових путних праваца вршиће се концентрација становништва, привредних капацитета и јавних функција.
- Богато културно-историјско наслеђе које се првенствено односи на културно-историјску целину „Карађорђева Топола“ са Опленцем, ужим градским језгром и околним виноградима, представља значајан ресурс за развој туризма.
- С обзиром на то да је заступљен негативан демографски тренд, треба створити плански оквир који би омогућио привредни и економски развој који би, за последицу, имао побољшање услова и квалитета живота што би директно утицало на побољшање демографске слике насеља.
- Морфолошка структура (рељеф) општине, педолошке карактеристике тла, хидрогеографске и хидрогеолошке одлике простора, биљни и животињски свет, пружају повољне услове за даљи развој. Ограничења са аспекта природних услова односе се на нестабилне и условно-стабилне терене.

7.1. Циљеви развоја

Конкретније, циљеви планирања и уређења насеља заснивају се пре свега, на квалитетној просторној организацији Тополе као општинског центра. То подразумева:

1. очување и унапређење укупног градитељског наслеђа Тополе и створених вредности насеља,
2. допуна постојећих, подизање и стварање нових урбаних вредности:
 - обезбеђење простора за нову стамбену изградњу,
 - афирмацију и развој малих и средњих предузећа обезбеђењем нових локација,
 - 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,
4. усклађеност изградње инфраструктуре и другог јавног грађевинског земљишта:
 - дефинисање саобраћајних токова изградњом нових саобраћајница,
 - реконструкција и изградња комуналне инфраструктуре,
 - увођење гаса из ширег окружења као неопходан енергент за топлификацију насеља.

7.2. Предлог поделе насеља на урбанистичке целине и зоне

Предложено подручје ПГР Топола задржава претходну поделу на урбанистичке целине, ради континуитета у планској карактеризацији простора, у оквиру којих ће бити прописана правила уређења и правила грађења за све намене јавног и осталог

грађевинског земљишта. Додате су подцелине у наставку постојећих, сходно ширењу границе грађевинског подручја.

Задржано је укупно 11 целина, према положају, доминантној намени и другим специфичностима простора, а додата су предложена проширења у целинама Д, Е, И, Ј:

ЦЕЛИНА "А" –обухвата зону око градског центра између улица Вожда Карађорђа, градске магистрале и опленачког парка. Укупна површина целине А износи око 55,00 ха.

ЦЕЛИНА "Б" -обухвата други део централне зоне између ул. Вожда Карађорђа и реке Каменице. Површина целине Б износи око 32,00ха.

ЦЕЛИНА „Ц“ - обухвата простор западно и јужно од Опленца дуж градске магистрале ка Г. Милановцу, површине 91,00 ха.

ЦЕЛИНА „Д“ – обухвата зону северозападно од градског центра („Деспотовица 1“) и имала је површину од око 66,00 ха. Предложено је проширење ка западу (Д15) од 13,05 ха како би укључили у план и постројење за пречишћавање отпадних вода, тако да целина Д сад има 79,05 ха.

ЦЕЛИНА „Е“ („Деспотовица 2“)– надовезује се на целину Д и просторе до северне границе плана. Површина ове целине износила је око 94,00 ха,а са предложеним проширењем на северозападу уз постојећу депонију од око 6,99 ха (Е13), укупно износи 100,99 ха.

ЦЕЛИНА “Ф” – „Љубе Село“, заузима северни, североисточни и источни део ПГР-а, између главне градске магистрале и источне границе плана. Површина ове целине износила је око 182,00ха, док би уз предложена два проширења на истоку (Ф18 површине 8,48 ха и Ф 20 површине 2,00 ха), површина предложене целине Ф била 192,48 ха.

ЦЕЛИНА “Г” – обухвата североисточну падину Опленца, површине 20,00ха.

ЦЕЛИНА „И“ – „Жабаре“ заузима крајњи источни део ПГР-а, површине 90,00 ха, а са предложеним проширењем уз државни пут ИБ реда бр.25 (И8) од 5,53 ха, укупно би целина И заузимала 95,53 ха.

ЦЕЛИНА „Ј“ – „Божурња“ обухвата источну падину Опленца, до опленачких винограда. Површина целине је била 80,00 ха, а са предложеним проширењем уз државни пут ИБ реда бр.25 (Ј11) од 11,76 ха и уз предложено проширење од око 49,13 ха уз обилазницу која спаја државне путеве ИБ реда бр.25 (Младеновац-Топола- Крагујевац) и Па реда бр.152 (Топола-Доња Шатроња-Рудник) у југоисточном делу насеља Топола (Ј7 и Ј8), укупна површина целине Ј би била 140,89 ха.

ЦЕЛИНА „К“- „Виногради“, обухвата опленачке винограде и пољопривредне површине задужбинског комплекса, са стамбеним и пословним објектима на југу. Укупна површина ове целине износи око 44,00 ха.

ЦЕЛИНА „Л“- „Опленац“, обухвата целу парк-шуму „Опленац“, укупне површине 124,00 ха.

Табела 3. Подела плана на урбанистичке и просторне целине

број	УРБАНИСТИЧКЕ И ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ	Површина (ха)
1	ЦЕЛИНА "А" – „Центар 1“	55,00
2	ЦЕЛИНА "Б" – „Центар 2“	32,00
3	ЦЕЛИНА "Ц" – Западна падина Опленца	91,00
4	ЦЕЛИНА "Д" – „Деспотовица 1“	79,05

5	ЦЕЛИНА "Е" – „Деспотовица 2“	100,99
6	ЦЕЛИНА "Ф" – „Љубе Село“	192,48
7	ЦЕЛИНА "Г" – Североисточна падина Опленца	20,00
8	ЦЕЛИНА "И" – „Жабаре“	95,53
9	ЦЕЛИНА "Ј" – „Божурња“	140,89
10	ЦЕЛИНА "К" – „Виногради“	44,00
11	ЦЕЛИНА "Л" – „Опленац“	124,00
1-11	СВЕГА ЦЕЛИНЕ 1-11	Претходно 880,00 Предложено 974,94

7.3. Уграђене Измене и допуне ПГР-а и ПДР-ови у предложени план

У овај ПГР Топола комплетно су преузети и уграђени следећи усвојени планови:

1. Прва измена и допуна Плана генералне регулације насеља Топола („Сл. гласник СО Топола“ бр.9/2019),
2. Друга измена и допуна Плана генералне регулације насеља Топола („Сл. гласник СО Топола“ бр.15/2019), и
3. План детаљне регулације „Просторно културно-историјска целина Карађорђева Топола са Опленцем- старо језгро Тополе“ у општини Топола („Сл. гласник СО Топола“ бр.9/2019),
4. План детаљне регулације урбанистичких подцелина „К1“ и „К2“ у Тополи („Сл. гласник СО Топола“ бр.1/2020).

7.4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Предложено проширење грађевинског подручја би се поклапало са границом ПГР Топола.

Предложеном границом плана било би дефинисано грађевинско подручје, тј, грађевинско земљиште планирано за изградњу и уређење насеља у оквиру површина за јавне и остале намене. Повећање грађевинског подручја износи 931,85 ha у односу на постојећи план генералне регулације од 618,21ha, односно за око 33,65%.

Плански циљ је да се пољопривредно земљиште ван грађевинског подручја већински приведе намени становање руралног типа са пољопривредним површинама, или другом типу становања, како би се омогућила контролисана градња на овим површинама са датим конкретним условима уређења и изградње и могућношћу даљег развоја пољопривреде.

Предложеним планом се повећају и површине под шумама које би се штитиле забраном било какве градње.

5. Образовање: основно и средње,
6. Здравство,
7. Дечја и социјална заштита
8. Спорт и рекреација,
9. Зеленило: парк шума Опленец, парк шума, градски парк, сквер, специфично зеленило,
10. Комуналне зоне и објекти,
11. Саобраћајне површине и објекти саобраћајне инфраструктуре,
12. Водно земљиште.

Предложеним планом се задржавају све постојеће површине јавне намене (описане у поглављу 5.1. Постојеће коришћење земљишта и претежне намене простора), без увођења нових, осим саобраћајних површина које ће бити дефинисане нацртом плана.

7.4.2. Површине остале намене

Предложеним ППР Топола задржава се постојећа подела намена из постојећег плана генералне регулације:

1. Становање: А – становање високих густина,
Б1, Б2 и Б3 – становање средњих густина,
Ц – становање ниских густина.
2. Мешовито пословање,
3. Услуге,
4. Шумско земљиште,
5. Опленачки виногради.

Предложеним ППР Топола поред постојећих намена из претходног плана генералне регулације, **додаје се и нова намена Д - становање руралног типа (са пољопривредним површинама)**. На овај начин грађевинско подручје се проширује на цело подручје у оквиру границе ППР-а.

7.4.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

Како се предложеним планом задржавају постојеће намене, тако и урбанистички параметри за те намене остају исти. Очекивана нова БРГП износи 200.000 м².

Посебно су дата правила уређења и грађења за нову намену:

Д - Становање руралног типа (са пољопривредним површинама)

Под овим типом становања подразумевају се објекти за стално становање или повремено боравак, најчешће слободностојећи, са највише четири стамбене јединице и максималне спратности По+П+1. То су, пре свега, ређе насељени простори породичног становања на проширеним окућницама. Поред основног стамбеног објекта на већој парцели егзистирају и објекти пољопривредног газдинства.

Правила уређења, заштите и коришћења становања руралног типа (са пољопривредним површинама) заснивају се на концепту тзв. урбане пољопривреде. У складу са смерницама Просторног плана РС, урбана пољопривреда (интраурбана – пољопривредне енклаве у грађевинском подручју и периурбана – пољопривредно земљиште у рубном појасу града) представља комплексан систем, који обухвата широки спектар интереса, од традиционалних активности везаних за производњу, прераду,

маркетинг, дистрибуцију и потрошњу хране, до бројних изведених користи и услуга, које укључују одмор и рекреацију, економску виталност и предузетништво, здравље и добробит појединца и заједнице, очување и унапређивање животне средине.

У оквиру парцеле је могуће градити економске и помоћне објекте који су намењени пољопривреди и делатностима мале привреде, трговине и услуга. Од пољопривредних делатности дозвољава се земљорадња и гајење домаћих животиња, али не и екстензивно сточарство.

Економски објекти у периурбаном дворишту су: силојаме и други објекти за смештај, чување и припрему сточне хране; објекти за гајење и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња; стакленици и пластеници; производни објекти за прераду пољопривредних производа; и објекти за складиштење готових пољопривредних производа (пушнице, сушнице, кош, амбар, магацин хране и сл.). Помоћни објекти у периурбаном дворишту су: оставе, ограде, бунари; водонепропусне септичке јаме као прелазно решење, типске трансформаторске станице, летње кухиње; гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију (машине и возила); складишта за угаљ и друге врсте грева; испусти за стоку; компостарници; одлагалишта отпада; септичке јаме; и сл.

Основне карактеристике ових зона и интервенција у простору дефинишу се кроз:

- задржавање постојећих пољопривредних домаћинстава;
- ове зоне су погодне за развој привредних делатности - мини-фарме или друге делатности - развој малих предузећа, сервиса и сл., уз одговарајуће услове заштите животне средине.

Табела 4. Посебна правила грађења за зону становања руралног типа (са пољопривредним површинама)

услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • минимална површина парцеле 600 m²; • минимална ширина фронта парцеле 12 m.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	<ul style="list-style-type: none"> • 30%.
највећа дозвољена висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • висина венца до 8,5 m; • оријентациона спратност П+1; • могућа изградња подземних етажа.
положај објекта у односу на регулацију	<ul style="list-style-type: none"> • минимално 5,0m у односу на регулациону линију.
растојања објекта од бочних граница парцеле*	<ul style="list-style-type: none"> • најмање 1/4 висине објекта, али не мање од 2 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.), уз услов поштовања растојања између суседних објеката; • по правилу, зграде се постављају као слободностојеће.
растојања објекта од задње границе парцеле*	<ul style="list-style-type: none"> • најмање 1 висина објекта, али не мање од 8 m (растојање се односи и на грађевинске испаде, попут еркера, балкона, надстрешница и сл.); • изузетно, када је дубина парцеле мања од 20 m, најмање растојање објекта од задње границе парцеле износи 2/3 висине објекта, али не мање од 6 m; • објекти који се налазе на углу улица или излазе на две паралелне улице немају задњу границу парцеле, већ се све њихове границе које нису на регулацији третирају као бочне.
заштита суседних објеката*	<ul style="list-style-type: none"> • међусобна бочна удаљеност објеката на суседним грађевинским парцелама је најмање 4 m, али не мање од 1/2 висине вишег објекта. За одређивање овог растојања меродавна је висина бочне фасаде објекта, окренуте ка суседу. Изузетно, уколико постојећи објекат на суседној парцели има висину већу од највеће дозвољене овим планом, као референтна висина узима се највећа дозвољена висина; • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према суседним објектима, који су на

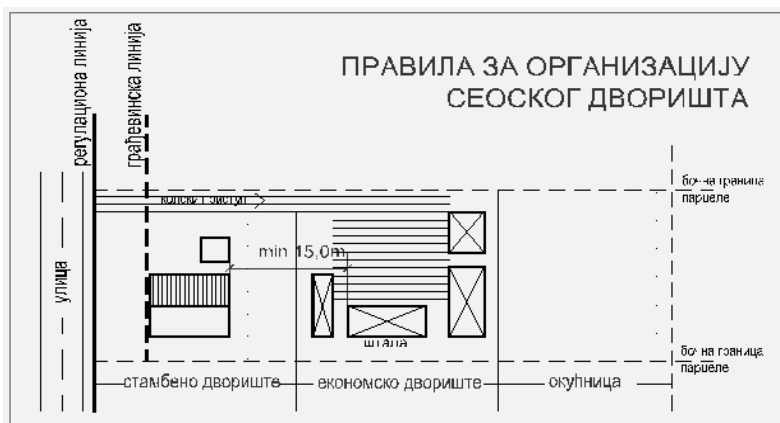
	<p>растојању мањем од 4 m;</p> <ul style="list-style-type: none"> • није дозвољено пројектовање отвора стамбених просторија према бочним границама парцеле на растојању мањем од 2,5 m; • објекти у низу морају имати исту дубину (задњу фасаду у истој равни), најмање у дужини од 1,5 m од бочне границе парцеле, изузев када постојећи објекти имају дубину већу од планом дозвољене, која је обавезујућа за нове објекте.
међусобна удаљеност објеката	<ul style="list-style-type: none"> • код два или више стамбена објекта, примењују се правила која важе за објекте на суседним грађевинским парцелама; • међусобна удаљеност стамбеног објекта од економских објеката у функцији пољопривреде минимално 8,0m; • за удаљеност економских и помоћних објеката у односу на стамбене, према посебним условима датим на крају ове табеле.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • кота приземља не сме бити нижа од нулте коте; • изузетно, на стрмом терену са падом од улице наниже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, кота приземља може бити нижа од нулте коте, највише 1 m, али не нижа од коте терена уз објекат; • кота приземља може бити максимално 1 m изнад нулте коте, изузетно 1,5 m, када се грађевинска линија поклапа са регулационом.
услови за зелене и слободне површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат зелених незасртих површина у директном контакту са тлом на парцели 40%; • на свакој грађевинској парцели чија је предбашта ширине најмање 5 m, обавезна је садња најмање једне дрворедне саднице, уколико не постоји дрворед у регулацији јавне саобраћајнице; обавезна је садња најмање једног стабла лишћара у задњем дворишту.
услови за изградњу помоћних објеката	<ul style="list-style-type: none"> • према правилима за формирање економских дворишта и посебним правилима за економске и помоћне објекте; • помоћни објекти могу бити искључиво приземни; • висина венца помоћног објекта је највише 3 m, према границама парцеле.
остали услови	<ul style="list-style-type: none"> • дозвољене су највише 4 стамбене јединице по објекту.

* изузетно, мања растојања, условљена постојећим стањем изграђености на суседним парцелама, обликом парцеле и морфологијом терена, могу се утврдити кроз израду урбанистичког пројекта.

Код становања руралног типа, дворишта и баште имају значајну компензациону функцију у мрежи урбаних слободних површина, као и значајну функцију побољшања животних услова у граду. Приватне баште са великим зеленим површинама требало би задржати као оптимални прелаз гушће изграђеног градског ткива ка отвореном пределу. Такође треба

Правила за формирање економских дворишта

При изградњи нових, односно доградњи и реконструкцији постојећих објеката, обавезно се морају предузети радови за одвајање економског од стамбеног дела дворишта, према правилима која су изнета на Скици 1. Препоручује се одвајање економског од стамбеног дела дворишта зеленим појасом (дрвеће, жбуње) на удаљености од око 15m.



Скица 1. Препоручена организација дворишта породичних газдинстава

Положај уздужне осе стамбене зграде требало би да је на линији север-запад, с одступањима до 30%. При локализацији треба такође узети у обзир функционалне аспекте и повољну комуникацију с економским и помоћним објектима.

Препоручује се одвајање економског од стамбеног дела дворишта зеленим појасом (дрвеће, жбуње).

У економском дворишту треба издвојити простор са надстрешницом за смештај пољопривредне механизације, посебна складишта за агрохемикалије, органски неразградив отпад из домаћинства, пепео, шљаку и сл. Према могућностима, површину дворишта требало би покрити тврдом подлогом, а атмосферске падавине одводити у локалну кишну канализацију или искористити природни нагиб терена за њихово одвођење према отвореним рововима.

Посебни услови за мини фарме

Изградња **мањих фарми** је дозвољена уз испуњење следећих услова:

- минимално заштитно одстојање између комплекса и стамбених објеката.....200 m;
- минимално одстојање између граница комплекса и магистралног пута.....200 m;
- минимално одстојање између граница комплекса и речних токова.....200 m;
- минимално одстојање између граница комплекса и изворишта водоснабдевања.....800 m;
- фарме морају бити ограда и заштићене заштитним зеленилом;
- објекти за прераду и финалну обраду финалних производа биљног и животињског порекла треба да буду изграђени на земљишту лошијег бонитета;
- унутар комплекса могуће је формирати пословно-услугне садржаје;
- морају бити повезани мрежом јавних путева; и

- загађене отпадне воде морају се претходно пречистити, пре испуштања у преципијенте.

Посебни услови за економске и помоћне објекте

Осим строгог вођења рачуна о техничко-технолошким и хигијенско-санитарним стандардима, којима се обезбеђује ефикасно обављање стајских радова и добробит животиња (капацитет простора, осветљење, температура, влажност ваздуха и сл.), **при подизању, односно адаптацији, доградњи и реконструкцији постојећих зграда за смештај домаћих животиња и других економских и помоћних објеката** породичних газдинстава обавезују следећа правила:

- зид са прозорским и/или вратним отворима треба да буде удаљен најмање 8 m од зида сопствене стамбене зграде и суседних стамбених и стамбено-пословних зграда и зграда јавних намена;
- минимална удаљеност зида са прозорским, вратним и другим отворима износи 4 m од границе суседне парцеле, а у случају зида без отвора – 3 m; изузетно, у просторно ограниченим двориштима минимална удаљеност објекта са зидом без отвора може да износи 1.5 m од границе парцеле, уколико наспрам стоји објекат сличне намене с истим карактеристикама;
- стајњак се одлаже на плоче са бетонском или бетоном повезаном каменом подлогом, са оквиром висине 20 cm, ради спречавања прилива површинских вода, односно одлива течних фракција стајњака; у случају држања домаћих животиња без простирке потребно је изградити непропустљиве јаме за осоку/гнојевку, које могу да буду отвореног или затвореног типа;
- минимална површина ђубришне плоче треба да износи 3,5 m², а минимална запремина јаме за течну гнојиво – 3,0 m³ по једном условном грлу стоке; и
- обавезно се морају спречити неповољни хигијенско-санитарни и мирисни утицаји објеката за одлагање и чување чврстог и течног стајског ђубрива на квалитет живљења у окружењу, применом норматива који су изнети у следећој табели:

Табела 5. Минимална удаљеност складишта стајског ђубрива од других објеката (у m)

Врста објекта	Затворени резервоари за течну ђубриво, мерено од отвора за вентилацију	Отворени резервоари запремине до 200 m ³ и плоче за стајњак
Бунари, водоизворишта и сл.	50	50
Све врсте водотока и других површинских вода	10	10
Прозори и врата просторија намењених за боравак људи	15	30
Производни и складишни објекти прехранбене индустрије	15	50
Границе суседних грађевинских парцела	4	4
Складишта општег типа	5	10
Складишта за житарице и сточну храну	5	5
Објекти за силажу сточне хране	5	10

Уколико се нађу технолошка решења за остваривање одговарајућих економских користи у руралним двориштима се дозвољава изградња **комора за ферментацију и складиштење биогаза** капацитета до 100 m³, на минималној удаљености од:

- прозора и врата просторија намењених за боравак људи и зграда за смештај живине – 8 m;
- других објеката – 8 m;
- граница суседне парцеле – 5 m;

- складишта за угаљ и друге врсте огрева – 15 m;
- других ферментационих комора и складишта биогаса – 15 m;
- силоса за житарице и сточну храну капацитета изнад 100 тона – 15 m; и
- других грађевинских објеката који нису зграде – 5 m.

Дозвољена је, такође, изградња савремених **силоса** за жита и сточну храну капацитета до 100 тона, на удаљености од:

- прозора и врата просторија намењених за боравак људи и зграда за смештај стоке – 15 m;
- других објеката на сопственој парцели – 8 m;
- складишта за угаљ и друге врсте огрева – 15 m;
- ферментационих комора и складишта биогаса – 15 m; и
- граница суседне парцеле – 5 m.

Битан елемент дворишта ситних породичних газдинстава чине традиционални објекти за складиштење финалних пољопривредних и прехранбених производа. Кошеве за кукуруз, амбаре и друга складишта треба градити од природних материјала, ослањајући се при томе на примере добре пољопривредне праксе на локалном нивоу, уз вођење рачуна о очувању естетских и функционалних вредности локалног градитељског наслеђа.

Стакленици и пластеници:

- на пољопривредном земљишту дозвољено је постављање и изградња стакленика и пластеника
- минимална удаљеност ових објеката од међних линија.....5 m;
- минимална површина парцеле.....1200 m²;
- удаљеност стамбених објеката од суседне парцеле.....10 m; и
- удаљеност стамбених објеката од стаје, свињца, живинарника.....15 m.

Бунари и други живи извори воде на парцели морају да буду на вишој коти и на растојању, рачунајући од њихове осовине:

- од границе парцеле – минимално 5 m;
- од регулационе линије пута – минимално 7,5 m;
- од стајских зграда с непропустним подом и повезаних с њима непропустних плоча за одлагање стајњака, јама за осоку, силојама и силоторњева; непропустних септичких јама и других економских објеката изграђених према правилима санитарне заштите вода – минимално 15 m;
- од испуста за стоку с тврдом подлогом – минимално 5 m; и
- од пољског клозета; одцедних септичких јама; слободних испуста за стоку и других расутих извора загађивања подземних вода – минимално 20–25 m.

Дозвољена је локација бунара на удаљености мањој од 5.0 m од границе парцеле, као и заједничког бунара на граници две парцеле, под условом да су на обе парцеле испоштоване напред наведене удаљености.

Табела 6. Минимална удаљеност складишта стајског ђубрива од других насељских садржаја (m)

Врста садржаја/објекта	Затворени резервоари за течна ђубриво, мерено од отвора за вентилацију	Отворени резервоари запремине до 200 m ³ и плоче за стајњак
Прозори и врата просторија намењених за	15	30

бoрaвaк људи		
Магaцини прeхрaмбeних прoизвoдa и објeкти прeхрaмбeнe индустријe	15	50
Грaницe сусeдних грaђeвинских пaрцeлa	4	4
Склaдиштa општeг типa	5	10
Склaдиштa зa житaрицe и стoчну хрaну	5	5
Објeкти зa силaжy стoчнe хрaнe	5	10

Зa свa остaлa прaвилa грaђeњa у oвoј зoни (пoлoжaj објeкaтa нa пaрцeли, услoви зa изгрaдњу других објeкaтa нa истoј грaђeвинскoј пaрцeли и другa кoјa нису нaвeдeнa у тaбeлaмa), вaжe Прaвилa изгрaдњe зa сeoскe зoнe и Општa прaвилa изгрaдњe прoписaнa Прaвилникoм o општим прaвилимa зa пaрцeлaцијy, рeгулaцијy и изгрaдњу („Службeни глaсник РС“, бр. 22/2015).

8. БИЛАНС ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Табела 7. Биланс постојеће и планиране намене површина

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Планирана површина (ha)
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
Образовање	3,53	3,53
Здравство	2,11	2,11
Дечја и социјал. заштита	1,39	1,39
Култура и информисање	1,90	1,90
Управа, администрација	0,67	0,67
Комуналне делатности	15,46	16,36
Спорт и рекреација	5,61	5,61
Зеленило	134,55	137,56
Објекти и мрежа саобр. и ком. инфр.	115,48	121,02
Водно земљиште	5,30	5,30
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		
А – Становање високих густина	8,14	8,14
Б1 - Становање средњих густина	41,68	41,68
Б2 - Становање средњих густина	93,48	93,48
Б3- Становање средњих густина	72,37	77,43
Ц - Становање ниских густина	29,11	79,87
Д- Становање руралног типа са пољ. површинама	/	128,00
Привређивање	64,98	65,36
Услуге	13,53	13,53
Мешовито пословање	36,47	47,23
Шумско земљиште	17,73	41,86
Опленачки виногради	30,72	30,72
Пољопривредно земљиште	186,11	/
УКУПНО подручје ПГР-а	880,32	931,85

Табела 8. Промена намене у оквиру граница постојећег ПГР-а

НАМЕНА према постојећем плану ПГР-у	Постојећа површина (ha)	НАМЕНА према планираном ПГР-у	Планирана површина (ha)	
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ ван грађ. подручја		ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		
Пољопривредно земљиште	186,11	БЗ- Становање средњих густина	5,06	
		Ц - Становање ниских густина	31,27	
		Д- Становање руралног типа са пољ. површинама	110,41	
		Мешовито пословање	5,02	
		Шумско земљиште	26,73	
		ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
		Зеленило	0,84	
		Саобраћајне површине	6,78	
УКУПНО	186,11		186,11	

Табела 9. Предложена проширења границе плана и предложене намене површина

Бр. проширења	Нови предложени број урбанистичке целине	Површина (ха)	Планирана претежна намена	
			Површина (ха)	Намена
1	Ф18	8,48	8,48	Ц - Становање ниских густина
2	Ф20	2,00	1,81	Ц - Становање ниских густина
			0,20	Саобраћајне површине
3	И8,Ј11	17,29	8,30	Ц - Становање ниских густина
			5,72	Мешовито пословање
			1,04	Шумско земљиште
			2,23	Саобраћајне површ.
4	Ј7,Ј8	46,81	14,40	Д - Становање руралног типа са пољ.површинама
			1,47	Шумско земљиште
			28,48	Мешовито пословање
			2,46	Саобраћајне површ.
5	Д15	13,05	3,28	Ц - Становање ниских густина
			9,18	Шумско земљиште
			0,59	Саобраћајне површ.
6	Е13	6,99	3,65	Д - Становање руралног типа са пољ.површинама
			2,17	Зеленило
			0,27	Шумско земљиште
			0,90	Комунална намена
УКУПНА предложена проширења граница плана		94,62	94,62	

Предложена укупна проширења границе плана према претежним наменама износила би:

Површине јавне намене

- Комунална намена – 0,90 ха,
- Зеленило – 2,17 ха,
- Саобраћајне површине – 5,48 ха.

Површине осталих намена

- Ц- Становање ниских густина – 21,87 ха,
- Д - Становање руралног типа са пољ. површинама – 18,05 ха,
- Мешовито пословање – 34,20 ха,
- Шумско земљиште – 11,96 ха.

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Новим планом ће бити предложено низ урбанистичких решења и инструмената којима би се омогућило кориговање недостатка из ранијих планских решења и унапређење у смислу реализације и остварења планираних решења што ће бити реализовано кроз:

- планирање недостајуће саобраћајне мреже као и потребне корекције на постојећој;
- преиспитивање и предлагање компатибилности намена у циљу омогућавања изградње различитих, сличних и сродних намена у оквиру урбаних блокова код којих је то уочено као могуће
- увођење нове категорије изградње на пољопривредном земљишту;
- омогућити да на што више простора у оквиру плана буде могућа директна примена. То ће побољшати ажурност реализације планских решења;
- проширења градског грађевинског подручја на целу територију плана осим на намену шуме у оквиру које неће бити дозвољена изградња;
- планирање јавних намена на земљишту у јавној својини тамо где је то оправдано;
- омогућити изградњу инфраструктуре у површинама под надлежношћу Србија ПUTEVA у сарадњи са њима;
- биће дате планске могућности за редовну употребу објеката.