

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ТОПОЛА**



**ПРВА ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПРОСТОРНОГ ПЛАНА
ОПШТИНЕ ТОПОЛА**

- НАЦРТ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА -



ИНСТИТУТ ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ СРБИЈЕ
Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia

Београд, 2023. године

**ПРВА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА
ОПШТИНЕ ТОПОЛА**

Наручилац:

Општина Топола
Булевар краља Александра I бр.9
34 310 Топола

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 планер:**

Олгица Бакић, дипл.простор.планер
бр. лиценце 100 0139 09



Радни тим:

Сарадници у изради плана:

др Божидар Манић, дипл.инж.арх.
др Никола Крунић, дипл.простор.планер
Бранислава Симић, маст.инж.арх.
др Саша Милијић, дипл.простор.планер
др Игор Марић, дипл.инж.арх.
др Марина Ненковић Ризнић, дипл.простор.планер
др Небојша Стефановић, дипл.простор.планер
др Јелена Басарић, дипл.простор.планер
Немања Б. Костић, дипл.простор.планер

На основу члана 35 став 7. Закона 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), члана 32 став 1 тачка 5) Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС“, бр. 129/07, 83/14-др. закон, 101/16-др. закон, 47/18 и 111/21-др. закон) и члана 40 став 1 тачка 5) Статута општине Топола („Сл. гласник СО Топола“, број 2/19), Скупштина општине Топола, на седници одржаној __. __. ____ године, донела је:

ПРВА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

1. УВОД

Првом изменом и допуном Просторног плана општине Топола приступило се на основу Одлуке о приступању изради Првој измени и допуни Просторног плана општине Топола као и Одлуком о не приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину за Прву измену и допуну просторног плана општине Топола („Службени гласник СО Топола“, број 9/21 од 21. јуна 2021. године), и у складу са одредбама члана 51б. Закона о планирању и изградњи, по скраћеном поступку, без процедуре раног јавног увида.

Граница обухвата прве измене и допуне остаје иста као граница Просторног плана општине Топола („Службени гласник СО Топола“ број 16/11). Прва измена и допуна Просторног плана општине Топола односе се на амандманске измене у текстуалном делу и мање измене у графичком делу Просторног плана, услед усклађивања са планом вишег реда.

Правни основ за израду Прве измене и допуне Просторног плана општине Топола садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 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); и
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Плански основ за израду Прве измене и допуне Просторног плана општине Топола је Просторни план Републике Србије („Службени гласник РС“, број 88/10) и Регионални просторни план за подручје Шумадијског, Поморавског, Рашког и Расинског управног округа („Службени гласник РС“, број 39/14).

Прва измена и допуна Просторног плана општине Топола ради се у циљу преиспитивања и измена донетих планских решења у области заштите животне средине, у делу експлоатације минералних сировина на територији Рудника и Венчаца, потом ради усклађивања дефинисаних правила грађења на пољопривредном земљишту усаглашавањем Закона о пољопривредном земљишту и Закона о накнадама за коришћење јавних добара, као и усаглашавања железничког саобраћаја са мишљењем „Инфраструктура железнице Србије“ пристиглих 27.7.2022., број 3/22-1073. где се наводи да се сходно Нацрту Просторног плана Републике Србије од 2021. до 2035. године, који је прошао јавни увид, изградња

једноколосечне електрифициране регионалне железничке пруге нормалног колосека Младеновац-Аранђеловац-Топола-Горњи Милановац-Чачак не планира и није у развојном програму железнице.

Овом првом изменом и допуном плана се дозвољава градња на пољопривредном земљишту, а да се катастарска парцела пољопривредног земљишта, на чијем се делу гради објект или више објеката, не пренамењује у грађевинско земљиште. Просторни план општине Топола у одељку П.2.2.2 „Правила грађења за остале површине и објекте“, поделењак „Пољопривредно земљиште“, дефинише сва остала правила за изградњу објеката на пољопривредном земљишту, која остају на снази.

Измена и допуна Просторног плана општине Топола извршене су у:

- Текстуалном делу и
- Графичком делу, брисањем железничке инфраструктуре, приказане на прилозима:
 - Реферална карта бр 1. Намена простора 1:50 000,
 - Реферална карта бр 2.1 Мрежа насеља и саобраћајна инфраструктура Р 1:50 000,
 - Реферална карта бр 2.2 Инфраструктурне мреже, Р 1:25 000,
 - Реферална карта бр 3. Туризам и заштита простора, Р 1:50 000,
 - Реферална карта бр 4. Спровођење плана, Р 1:50 000, и
 - Шематски приказ уређења насеља Белосавци, Р 1:25 000.

2. ИЗМЕНА И ДОПУНА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

У текстуалном делу Просторног плана општине Топола („Службени гласник СО Топола“, број 16/11) (у даљем тексту: Просторни план) делови текста се мењају и допуњују на следећи начин:

У Глави „П Плански део“, у одељку „П 1. Планска решења просторног развоја општине Топола“, у подељењу „П 1.6. Просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система и повезивање са регионалним инфраструктурним мрежама“, у делу „П 1.6.1. Саобраћајна инфраструктура“, у првом ставу бришу се речи „и железничких“ и сад гласи: „Поред наведеног, неопходно је резервисати простор за потенцијалне коридоре путних саобраћајних система.“

У истом делу се потом комплетно брише шести став који гласи:

„Железнички саобраћај

На територији општине Топола не постоји железничка пруга. Развој овог вида саобраћаја планира се у складу са развојним програмима Републике Србије и ЈП-а „Железнице Србије“. Са овим у складу, предвиђена је изградња пруге Младеновац – Аранђеловац – Топола – Горњи Милановац – Чачак. Предложена траса пруге углавном прати Шумадијску магистралу и не простире се целом дужином кроз територију општине Топола, већ једним делом пролази кроз Брезовац у општини Аранђеловац. Пруга је планирана као једноколосечна електрифицирана регионална железничка пруга нормалног колосека за саобраћај регионалних путничких возова и теретног саобраћаја која би повезивала шумадијске градова Младеновац, Аранђеловац, Тополу, Горњи Милановац и Чачак. Изградњом ове пруге повећао би се степен интегрисаности простора и веће саобраћајно и економско повезивање региона што је предуслов за равномернији развој, квалитетније функционисање железнице и већу доступност корисницима. Планом су предвиђене денивелисана укрштања пруге са постојећим државном путевима I и II реда као и планираном Шумадијском магистралом. С обзиром на то да за ову пругу не постоји никаква пројектна документација, овим Планом заштићен је коридор ширине 200 m, а израдом претходне студије оправданости и одговарајућег урбанистичког плана дефинисаће се тачна траса и техничке карактеристике пруге.“

У одељку „П 1.2. Заштита, уређење, коришћење и развој природних система и ресурса“, у пододељку „П 1.2.4. Коришћење и заштита минералних сировина“, после става 1. додају се ставови који гласе:

„Није дозвољена експлоатација племенитих и обојених метала у зони П постојећих и планираних акумулација намењених водоснабдевању (акумулација Поточања – А1, К.О. Војковци и К.О. Гуришевици и Јарменовачка акумулација - А2, К.О. Гуришевици и КО Јарменовци, Рефералне карте 1-4, део П 2.2.2. Правила грађења за остале површине и објекте, Водно земљиште).

За геолошка истраживања племенитих и обојених метала и експлоатацију обавезна је примена мера датих у делу П.1.7.1. *Пропозиције заштите животне средине предела и природних добара и Еколошка валоризација простора за одрживи развој* за еколошке целине (Топола 1, Топола 2, Липовац, Овсиште и Јасеничке шуме, Рудник, Светиња).“

У току извођења геолошких истраживања, носилац истраживања је, сагласно чл. 27 Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18 – др. закона и 40/21), дужан да обезбеди стручни надзор над извођењем геолошких истраживања.

Истражни радови и експлоатација минералних сировина се ограничава на постојећа експлоатациона поља.

Приликом истражних радова и експлоатације минералних сировина неопходно је осматрање на хидрогеолошким објектима и појавама у околини, и у случају наглог опадања издашности нивоа подземних вода или било каквог поремећаја уобичајеног режима водоснабдевања постојећих корисника, експлоатација се мора обуставити док се узрок не отклони.

Носилац радова, сагласно чл. 72. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, 14/16, 76/18 и 95/18–др. Закон), је дужан да обезбеди ефикасан мониторинг животне средине уз могућност брзе интервенције у случају акцидентних ситуација (загађења земљишта, површинских и подземних вода), и након завршетка радова, извршити санацију и рекултивацију терена.“

У одељку „П 1.7. Пропозиције заштите животне средине, предела, природних и културних добара“, у пододељку „П 1.7.1. Пропозиције заштите животне средине, предела, природних добара“, у оквиру дела *Еколошка целина „Рудник“* у оквиру става 1. бришу се реченице: „Статус и режим заштите планине Рудник није дефинисан. На основу претходних истраживања и валоризације, у планском периоду, Просторним планом Републике Србије биће дефинисани статус, просторни обухват и режими заштите планине Рудник.“ и мењају се реченицом која гласи:

Завод за заштиту природе Србије је у складу са одредбама Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18–др. Закон и 71/21), и Програмом заштите природних добара за 2022. годину отпочео рад на заштити подручја планине Рудник, и у том смислу реализована су теренска истраживања ради утврђивања стања темељних природних вредности.

Након првог става додаје се став који гласи:

У оквиру Целине „Рудник“, резервише се простор за заштиту са аспекта очувања природних вредности (будући Предео изузетних одлика „Планина Рудник“).“

У одељку „П 2. ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА“, у пододељку „П 2.2. Правила грађења“, део П 2.2.2. Правила грађења за остале површине и објекте, „ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ“ брише се први став: „Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, вршиће се према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту (“Сл. гласник РС”, бр. 62/06, 65/08 и 41/09).“ и мењају се реченицом која гласи:

„Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, вршиће се према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“,

бр. 62/06, 65/08 и 41/09, 112/15, 80/17 и 95/18) и Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20).

Након првог става додају се ставови који гласе:

На пољопривредном земљишту је, дозвољено градити објекте за које је утврђен општи интерес на основу закона, без обзира на катастарску класу пољопривредног земљишта, из члана 69. став 7 Закона о планирању и изградњи.

Уколико постоји плански основ о промени намена земљишта у грађевинско земљиште примењује се одредба члана 83. став 2. Закона о планирању и изградњи, где је прописано да ступањем на снагу планског документа власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим законом и подзаконским актима донетим на основу закона, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис на непокретностима и правима на њима није спровео промену у јавној књизи о евиденцији непокретности и права. Грађевинско земљиште коме је намена промењена у складу са ставом 2. овог члана, може се користити и у друге сврхе, до привођења земљишта планираној намени. Исто је прописано и одредбама члана 88. став 9. Закона о планирању и изградњи.“

„На пољопривредном земљишту које планским актом (графичким прилозима или пописом парцела) није утврђено као грађевинско земљиште, дозвољена је изградња објеката пољопривредних домаћинстава – породичних стамбених објеката и економских објеката из члана 2 тачка 24а Закона о планирању и изградњи, односно, члана 21 став 2 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), без промене намене катастарске парцеле у грађевинско земљиште и без формирања посебне парцеле за те објекте. Изградња објеката осталих намена дозвољена је на пољопривредном земљишту у приватној својини по спроведеном поступку промене намене, на основу претходно донетог ПДР-а, уз захтев за издавање грађевинске дозволе и плаћање накнаде за промену намене земљишта у складу са планском документацијом.

Члан 19. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15) прописује да се општим правилима за изградњу уређују врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зона, као и класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама. Чланом 21 став 2 истог правилника прописано је да се на пољопривредном земљишту могу градити: стамбени објекти за пољопривредно домаћинство; економски објекти (смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, производни и сервисно-радни објекти у функцији пољопривреде (хладњаче, магацини, прехранбени производни погони и сл.)); помоћни објекти који су у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, надстрешнице и сл.); инфраструктурни објекти уз сагласност надлежног министарства.

На пољопривредном земљишту изградња објеката је могућа на делу катастарске парцеле, при чему земљиште које није под објектима остаје пољопривредно.

На парцелама у оквиру пољопривредног земљишта могућа је изградња: објеката пољопривредних домаћинстава, који садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи и објеката компатибилних намена.

Парцелу сеоског пољопривредног и мешовитог домаћинства (становање и пољопривредне делатности) чине: стамбено двориште, економско двориште, окућница – део припадајуће парцеле у функцији пољопривреде са баштом, воћњаком, виноградом и др.

Оријентациони однос делова сеоског дворишта је 1:1:2 (стамбено двориште, економски део, окућница).

Пољопривредна производња се одвија на посебно уређеном простору, што подразумева издвајање просторних целина за башту са воћњаком и виноградом, економско двориште са капацитетима за смештај ратарских култура и механизације, простор за изградњу објеката за смештај стоке са уређеним делом за одлагање стајњака, и др.

Изградња објеката пољопривредног домаћинства дозвољава се на парцелама индивидуалних пољопривредних произвођача у виду изградње нових или доградње и адаптације постојећих производно пољопривредних објеката.

Није дозвољена изградња стамбених објеката, без изградње објеката пољопривредне производње.

Дозвољено је изузетно изградња објеката компатибилних основној намени, и то:

- појединачни економски објекти у функцији пољопривреде - реализује се директно на основу овог Плана и Закона

- пословни објекти у функцији пољопривреде - објекти складиштења и прераде пољопривредних производа, магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа, објекти намењени за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице.) и сл., на пољопривредном земљишту ниже бонитетне класе;

- изградња објеката инфраструктуре, јавних објеката или јавних површина, и то првенствено на земљишту ниже бонитетне класе, у складу са правилима уређења и грађења за ту врсту објеката. Изградњу објеката инфраструктуре на пољопривредном земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних пољопривредних или јавних путева, У случају изградње на земљишту ван ових парцела спровођење се врши према Закону (на основу урбанистичког плана).

- изградња објеката/комплекса за коришћење обновљивих извора енергије (биомасе и сл.) на пољопривредном земљишту реализује се у складу са правилима, стандардима и нормативима за ову врсту објеката и уз претходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове пољопривреде.

- изградња стамбених, пословних и стамбено-пословних објеката заокруживањем постојећих грађевинских подручја насеља у зонама у којима је започета изградња, изградња на ободним парцелама до границе грађевинског подручја, по правилима уређења и грађења за суседну зону у грађевинском земљишту, и то уколико на парцели постоје услови за минимални стандард комуналне опремљености, који подразумева приступ на пут, електроенергетску мрежу интерни систем водовода и канализације -реализује се директно на основу овог Плана и Закона.

- Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе и у функцији обављања пољопривредне делатности, по правилима уређења и грађења за ову намену-реализује се директно на основу овог Плана и Закона о пољопривредном земљишту.

- Изградња објеката туризма, затим спорта и рекреације и других програма реализује се под условом да је утврђен општи интерес за ову намену и да она не угрожава јавни интерес и животну средину, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану. Изградња је могућа на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на пут, минимални ниво комуналне опремљености - електричну енергију, интерни систем водовода и канализације). На парцелама до 0,5 ха изградња директно на основу овог Плана и Закона, на парцелама већим од 0,5 ха изградња на основу Урбанистичког пројекта

- изградња објеката из члана 133. Закона о планирању и изградњи, изградом урбанистичког плана

- Потребна је процена одговарајуће општинске службе о потреби израде елабората заштите животне средине.

Општа правила:

На пољопривредном земљишту је у начелу забрањена парцелација мање површине од 0.5 ха .

На постојећим катастарским парцелама површине мање од 0,5 ха, уколико испуњавају све услове прописане овим принципима и правилима, дозвољена је изградња у складу са одредбама Плана.

Величина парцеле (комплекса) на којој је могућа изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње утврђује се зависно од врсте и интензитета производње.

За позиционирање производних објеката који су у функцији пољопривреде примењују се минимална заштитна одстојања у складу са наменом.

Правила за изградњу појединачних економских објеката у функцији пољопривреде:

- објекти за смештај пољопривредних машина и алатки, репроматеријала и сл.

- реализација директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе, уколико објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове,
- максимална бруто површина објекта утврђује се према односу изградње 1:50 (1,0 m² бруто површине објекта на 50,0 m² парцеле);
- могућа је изградња стамбеног простора у оквиру објекта, површине до 50% укупне бруто развијене површине објекта;
- спратност објекта – П (приземље);

Правила за изградњу објекта у функцији пољопривреде

- реализација директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе, уколико објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове, за парцеле веће од 1,0 ha ради се урбанистички пројекат
- могућа је изградња, поред пословних објекта у функцији пољопривреде и пратећих објекта који су у њиховој функцији;
- могућа је изградња стамбеног/смештајног простора у оквиру горе наведених пословних објекта, и то максималне површине до 100,0 m²;
- минимална површина парцеле за пословне објекте у функцији пољопривреде или је 0,5 ha; изузетно, ове објекте је могуће градити и на постојећој парцели мање површине, али не мање од 0,25 ha;
- максимални индекс заузетости парцеле је 40%;
- максимални индекс изграђености 0,5;
- минимална заступљеност уређених зелених површина на парцели је 25%;
- спратност објекта – максимално П (приземље), изузетно П+Пк (приземље и поткровље) за управне објекте / делове објекта у оквиру комплекса;
- минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама);
- у оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за приступ и паркирање возила за сопствене потребе;
- у оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада, у складу са прописима и планираном наменом.

Правила за изградњу објекта у функцији туризма, спорта и рекреације :

- могућа је изградња, поред објекта/објекта основне намене, и пратећих објекта и садржаја који су у њиховој функцији;
- реализација на основу урбанистичког плана;
- минимална површина парцеле за пословне објекте у функцији еко- или етно-туризма је 0,5 ha; изузетно, ове објекте је могуће градити и на постојећој парцели мање површине, али не мање од 0,25 ha;
- максимални индекс заузетости парцеле је 40%, а максимални индекс изграђености 0,6;
- минимална заступљеност уређених зелених површина на парцели је 25%;
- спратност објекта – максимално П+1 (приземље и спрат), изузетно П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље) за објекте угоститељско-смештајног карактера и веће комплексе ;
- минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама);
- у оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за приступ и паркирање возила за сопствене потребе, као и површине за одлагање комуналног отпада.
- терене за спорт и рекреацију са завршном обрадом од бетона свести на најмању могућу меру
- озелењавање и уређење простора урадити максималном употребом природних материјала, аутохтоног зеленила усклађеног са околним простором.“

У одељку „П 2.3. Имплементација Просторног плана“, у пододељку „П 2.3.1. Спровођење Просторног плана и смернице за израду планске документације“, у пододељку „П Спровођење Просторног плана израдом урбанистичких планова“, код дела „Планови детаљне регулације“ унети после тачке 6. тачку 7. која гласи „7. Прописује се израда ПДР-а код градње на пољопривредном земљишту, уколико планским актом, графичким прилозима или пописом парцела није утврђено као грађевинско земљиште, по спроведеном поступку промене намене пољопривредног земљишта, уз захтев за издавање грађевинске дозволе и плаћање накнаде за промену намене земљишта у складу са планском документацијом. За градњу породичних стамбених и економских објеката пољопривредних домаћинстава радити УП у случају ако је стамбени објекта преко 200m² и економских објеката преко 300m².“

САДРЖАЈ

1. УВОД	3
2. ИЗМЕНА И ДОПУНА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА.....	1

ГРАФИЧКИ ДЕО ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА:

- Реферална карта бр 1. Намена простора 1:50 000,
- Реферална карта бр 2.1 Мрежа насеља и саобраћајна инфраструктура Р 1:50 000,
- Реферална карта бр 2.2 Инфраструктурне мреже, Р 1:25 000,
- Реферална карта бр 3. Туризам и заштита простора, Р 1:50 000,
- Реферална карта бр 4. Спровођење плана, Р 1:50 000, и
- Шематски приказ уређења насеља Белосавци, Р 1:25 000.