

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ТОПОЛА



**ПРВА ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
НАСЕЉЕНО МЕСТО НАТАЛИНЦИ
У ОПШТИНИ ТОПОЛА
У ДЕЛУ РАДНЕ ЗОНЕ**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Драгана Стојиловић
дипл.инж.арх.

Директор:
Марина Агатуновић
дипл.екон.

„ИНФОПЛАН“ ДОО, АРАНЂЕЛОВАЦ
Ратних војних инвалида 4, 34300 Аранђеловац,
телефон/факс 034/720-081 / 720-082,
e-mail : urbanizam@infoplan.rs



12084

**ISO 9001:2008
SRPS ISO 9001:2008**

ПРЕДМЕТ:	ПРВА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО НАТАЛИНЦИ У ОПШТИНИ ТОПОЛА У ДЕЛУ РАДНЕ ЗОНЕ
НАРУЧИЛАЦ:	ОПШТИНА ТОПОЛА
ОБРАЂИВАЧ:	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Ратних војних инвалида бб</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none">• РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: ДРАГАНА СТОЈИЛОВИЋ, дипл.инж.арх. <hr/> <ul style="list-style-type: none">• РАДНИ ТИМ: Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Марија Орлић Пољаковић, дипл.пр.планер Јадранка Каралић, дипл.инж.арх. Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ. Тијала Лукић,маст. дипл. простор. планер, маст. инж. зашт. жив. Сред. Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Никола Мијатовић, дипл.инж.геод. Љубиша Јаковљевић, струк. инж.геодез. Наташа Цветковић, инж.грађ. Саша Цветковић, инж.грађ. Мира Продановић, арх.техничар <hr/> <ul style="list-style-type: none">• ДИРЕКТОР Марина Агатуновић дипл.екон. _____

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО..... 6

1. Општи део	5
2. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда	6
2.1.Извод из Просторног план општине Топола	6
2.2.Извод из ПГР-а за насељено место Наталинци у општини Топола	7
3. Постојеће стање	8
3.1. Основна ограничења и проблеми	8
4. Општи циљеви израде Плана	8
5. Претежна намена простора и друга планска опредељења	9
6. Биланс површина	9
7. Закључак	9

ГРАФИЧКИ ДЕО..... 11

1. Катастарско-топографски план са границом Плана.....	Р 1:2500
2.1. Извод из Просторног план општине Топола	
2.2. Извод из ПГР-а за насељено место Наталинци у општини Топола	Р 1:5000
3. Постојећа намена површина	Р 1:2500
4. Планирана намена површина.....	Р 1:2500

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце и изјава одговорног урбанисте

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) оглашава се Рани јавни увид за израду:

ПРВА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО НАТАЛИНЦИ У ОПШТИНИ ТОПОЛА У ДЕЛУ РАДНЕ ЗОНЕ

Прва измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Наталинци у општини Топола у делу радне зоне, ради се на основу Одлуке о изради Прве измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Наталинци у општини Топола у делу радне зоне (бр.020-256/2022-05-I од 08.06.2022. „Службени Гласник СО Топола“, број 10/2022).

Правни основ за израду Прве измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Наталинци у општини Топола у делу радне зоне је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

У складу са Законом припрема се и израђује прва фаза Прве измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Наталинци у општини Топола у делу радне зоне организацијом Раног јавног увида. Поступак Раног јавног увида има за циљ упознавања јавности, друштвених и привредних чинилаца са општим циљевима и сврхом израде Плана.

1.ОПШТИ ДЕО

Плански основ за израду Плана:

1. Просторни план општине Топола („Сл.гласник СО Топола“ бр.16/11).

Опис границе Плана:

Граница измене и допуне ПГР Наталинци креће са тремеђе к.п. бр. 402/1, 403/1 и 424 и иде у смеру казаљке на сату пратећи границу к.п. бр. 403/1, долази до планиране регулације пута коју пресеца а затим је прати ка североистоку у дужини од око 120 метара, а потом се поново ломи пресеца планирани пут а затим обухвата планирану раскрсницу и наставља ка југоистоку пратећи планирани пут у дужини од око 590 метара, иде границом к.п. бр. 423/1, стиже до планиране регулације пута, ломи се и пресеца планирани пут па наставља границом к.п. бр. 427/2, 427/3, 427/4, 436/1, прати планирану регулацију пута у дужини од око 45 метара, ломи се, пресеца планирани пут, прати границу к.п. бр. 437, долази до планиране регулације пута коју прати ка југозападу у дужини од око 82 метара, ломи се, пресеца планирани пут па наставља границом к.п. бр. 470/1, 426, па границом к.п. бр. 424 стиже до тремеђе к.п. бр. 402/1, 403/1 и 424 одакле је опис и почео.

Површина плана **6.65** ha.

Делови парцела: 1471/2, 407/4, 407/6, 415, 439/1, 439/2, 441/1, 1472, 403/2, 407/7, 407/2, 407/5, 400, 401, 402/2, 470/3, 427/1, 417, 422, 423/2, 443/1, 443/2, 470/2, 402/1, 403/6, 1470/1, 443/3, 1441, 1444, 713/1

Целе парцеле: 403/5, 436/1, 437, 423/1, 427/2, 427/3, 427/4, 436/2, 424, 425, 426, 470/1, 403/1
Све наведене парцеле налазе се у КО Наталинци.

У случају неслагања текстуалног и графичког дела важи графички прилог бр. 1 „Катастарско – топографски план са границама“

Геодетска подлога коришћена за израду Плана је дигитални катастарски план подручја од интереса.

2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Прве измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Наталинци у општини Топола у делу радне зоне је Просторни план општине Топола („Сл. Гласник СО Топола“ бр. 25/2011).

Дат је и извод из **Плана генералне регулације за насељено место Наталинци у општини Топола** („Сл. Гласник СО Топола“ бр. 4/2015).

2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

(„Сл. Гласник СО Топола“ бр. 16/2011)

... Постојећу мрежу насеља општине Топола чини 31 насеље са укупно 25.292 становника. Насеље Топола се издваја као градско насеље и представља општински центар. Сеоска насеља карактерише велика диференцираност у погледу настанка, демографске и просторне величине и опремљености комуналном инфраструктуром, услужним делатностима и јавним функцијама. Поред Тополе, у мрежи насеља општине, издвајају се и насеља: **Наталинци**, Доња Шаторња и Јарменовци, као сеоски центри са вишим нивоом опремљености услугама и јавним службама, што представља основ формирања руралних центара са одговарајућим гравитационим подручјима.

...**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.

II - Центри заједнице села - насеља која представљају руралне центре.

Ови центри треба да дају допринос равномерном развоју територије општине. Развој ових центара треба да се заснива на развоју секундарних, терцијарних и примарних делатности, уз одговарајући степен опремљености насеља јавним службама којима треба да опслужује и одређено гравитационо подручје. Овој категорији припадају насеља Наталинци и Доња Шаторња.

1. Гравитационо подручје насеља НАТАЛИНЦИ чине:

- сеоски центар: Горња Трнава
- села: Клока, Јунковац, Шуме и Павловац

... Окосницу просторне структуре привреде чини постојеће радне зоне као и локације и поједини центри насеља који имају потенцијалне услове (инфраструктура, земљиште, објекте, сировине и тржиште) уз усаглашавање са условима заштите свих ресурса подручја.
ПРОСТОРНУ СТРУКТУРУ РАЗВОЈА ПРИВРЕДЕ ЧИНИ:

3. Радне зоне и зоне мешовитог пословања у центрима заједнице насеља Наталинци и Доња Шаторња и сеоским центрима: Белосавци, Горња Трнава и Јарменовци.

**2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО
НАТАЛИНЦИ У ОПШТИНИ ТОПОЛА** („Сл. Гласник СО Топола“ бр. 4/2015)

Подручје плана је концепцијски подељен према наменама и начину коришћења земљишта и диспозицији у простору, тако да га чини четири просторне целине.

... **ЗОНА 2 - Зона рада** – обухвата површине постојећих и планираних производних комплекса у источном делу плана. Ова зона је просторно увећана у односу на постојећу

Државни пут I-б реда бр. 27 (бивши М-4)

Пут задржава трасу. Планира се реконструкција пута којом се изводи рехабилитација и проширивање коловозне траке пројектовану ширину од 7.7 m (без издигнутих ивичњака) односно 7.0 m са издигнутим ивичњацима. Планира се и реконструкција постојећих објеката за заштиту, прихват и евакуацију атмосферских вода и изградња нових. Систем атмосферске канализације је отворен.

Планира се укрштај са планираном транзитном саобраћајницом у приближно km 699+924 на кружној раскрсници. Сви остали прикључци и укрштаји су постојећи.

... Задржавају се тротоарске површине у оквиру земљишног појаса пута уз регулациону линију и зелене површине где то просторне могућности дозвољавају.

Привреда – производња и пословање

Привредна зона се формирала у источном делу насеља, делом уз пут за См. Паланку, а делом уз пут за Рачу.

У овом тренутку ради фабрика сточне хране, погон за пуњење, и инкубаторска станица. Постоји и млин, али са повременим процесом рада.

Стара циглана је затворена и објекти су у јако лошем стању.

Постоји још пар мањих трговинско пословних објекта (стовариште грађевинског материјала, пољопривредна апотека) уз пут за Рачу.

Значајан проблем у развоју веће привреде, и развоју радно-привредне зоне је лоша комунална опремљеност, без водовода и канализације. Међутим велики потенцијал је саобраћајна доступност и релативно добра повезаност са околним центрима. Такође и не оптерећеност другом изградњом, посебно стамбеном у зони која је плански опредељена за радну зону.

Планира се формирање радне зоне у источном делу плана између пута за См. Паланку и пута за Рачу. Ова зона обухвата постојеће привредне објекте, али и део постојећих стамбених објеката који ће задржати своју основну намену али са могућношћу развоја допунске намене чисте производње или пословања.

Простор радне зоне треба у потпуности комунално опремити и тако омогућити лакши и ефикаснији развој и изградњу у овој зони.

Мешовито становање и пословање

Ова намена обухвата у подједнаком односу породично становање са пословањем. Пословни део објекта или парцеле је претежно услужног или занатлијског карактера. Услуге које се појављују су трговина, угоститељство, ветерина.... Велики број старих занатских радњи је затворен и објекти су препуштени пропадању.

Мешовите намене обухватају централни део села. Низ блокова уз главну улицу (државни пут I-б бр.27), од раскрснице за Шуме до раскрснице за См. Паланку.

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

ОБАВЕЗНОМ ИЗРАДОМ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације за насељено место Наталинци прописује се израда планова детаљне регулације:

– план детаљне регулације за реконструкцију чвора 0159 Наталинци са прикључком аутобуске станице (уз могућност измене саобраћајног решења датим овим Планом)

– план детаљне регулације за деоницу транзитне саобраћајнице између државног пута I-б реда бр. 27 и општинског пута бр. Л-9 према Тополи (уз могућност измене трасе транзитне саобраћајнице дате овим Планом)

ОБАВЕЗНОМ ИЗРАДОМ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за следеће површине:

- за изградњу спортско рекреативних садржаја
- за производне, комерцијално-складишне или друге саобраћајне површине и објекте са већим бројем приступа моторних возила за које се изводи саобраћајни прикључак
- за проширење гробља
- за изградњу уређаја за пречишћавање отпадних вода
- за станице за снабдевање моторних возила горивом

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Подручје општине Топола налази се у северном делу Шумадијског округа који чини 7 општина, са центром у Крагујевцу. 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.

Наталинци су сеоско насеље, а као сеоски центар има виши ниво опремљености услугама и јавним службама. Налази се у источном делу општине, где се граничи са општином Рача и Смедеревска Паланка.

Планским подручјем пролазе државни пут I-б реда бр.27 и државни пут I I-A реда бр.156. Остале површине у оквиру границе подручја су неизграђене и користе се као пољопривредно земљиште.

3.1. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

Основна ограничења и проблеми на подручју Плана произилазе из потребе заузимања веће површине за производну намену објеката. Планирана саобраћајница ће одступити од планираног коридора датог ПГР-ом и биће померена ка источним суседним парцелама. Планирани кружни ток, на државном путу I-б реда бр.27 .се такође помера ка истоку. Изградња улице ће подразумевати заузимање делова приватних грађевинских парцела, односно решавање имовинско-правних односа.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Измене и допуне Плана генералне регулације насеља је стварање планског основа за уређење и коришћење простора намењеног за изградњу саобраћајнице.

Циљеви израде Плана детаљне регулације су:

- корекција и допуна саобраћајног решења;
- корекција и допуна инфраструктурног решења
- преиспитивање начина спровођења Плана за радну зону;
- дефинисање и регулација односа земљишта за површине јавне и остале намене;

Општи циљеви организације, уређења и изградње овог простора су :

- стварање квалитетнијих саобраћајних веза и усклађивање постојећих површина, објеката и инфраструктуре са новопланираним површинама, објектима и инфраструктуром;
- реконструкција и рехабилитација постојеће инфраструктуре;
- дефинисање могућности парцелације и препарцелације.

5. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ДРУГА ПЛАНСКА ОПРЕДЕЉЕЊА

У оквиру границе Прве измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Наталинци у општини Топола у делу радне зоне, дефинише се **површина јавне намене**, неопходна за изградњу објекта саобраћајне инфраструктуре – саобраћајница која спаја државне путеве Ib реда бр.27 и IIa реда бр. 156, као и дефинисање **осталих површина** за намене које нису јавне и то Привреда – производња, пословање и Мешовите намене – становање и пословање.

Током спровођења ПГР-а за насељено место Наталинци у општини Топола, јавио се проблем у планираној саобраћајници између два државна пута. Планирана саобраћајница се помера источно, ка парцелама бр.423/2 и 403/6, тј. оса планираног пута је на међи парцела 424 и 423/1 као и 403/1 и 403/6.

Ради рационалнијег коришћења простора и обезбеђивања саобраћајног повезивања потребно је новопланирану саобраћајницу од тачке О64 до тачке О65 померити источно и планирати нову саобраћајницу у која би обезбедила приступ за парцеле у унутрашњем делу блока. У складу са изменом саобраћајног решења усагласиће се и инфраструктурни системи.

Узимајући у обзир планирану намену – привреда – производња, пословање, потребно је преиспитати обавезност израде урбанистичког пројекта за све парцеле у оквиру радне зоне. Обавезу условити величином парцеле или комплекса.

6. БИЛАНС ПОВРШИНА

Постојећи и планирани начин коришћења земљишта у граници обухвата Плана је приказан у табели бр. 1.

Табела 1. Упоредни биланси постојећег и планираног стања на подручју Плана

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА		ПЛАНИРАНА НАМЕНА	
	ha	%	ha	%
ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА				
Саобраћајнице	0,54	8,2	1,64	24,7
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ				
ПРИВРЕДА – ПРОИЗВОДЊА, ПОСЛОВАЊЕ	-	-	4,51	67,8
МЕШОВИТА НАМЕНА	-	-	0,50	7,5
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	6,11	91,8	-	-
УКУПНО	6,65	100	6,65	100

7. ЗАКЉУЧАК

Након анализе постојећег стања, важеће планске документације и развојних могућности предложиће се решење којим ће се дефинисати јавне површине, техничка инфраструктура и планиране намене површина које ће се даље разрађивати кроз Нацрт плана.

Даљом разрадом, у фази израде Нацрта Плана, може доћи до промене границе Плана у зависности од потребе померања саме трасе саобраћајнице.

За даље потребе израде Нацрта плана није обавезна је израда Стратешке процене утицаја плана на животну средину.

Рани јавни увид има за циљ да упозна, привредне и друштвене субјекте, политичке и економске, стручну и нестручну јавност са основним циљевима и развојним елементима Измене ПГР. Елаборат за РЈУ је спремљен са циљем да на кратак и јасан начин представи

основе будуће разраде кроз Нацрт плана, како би сви заинтересовани имали могућност, а поједини и обавезу, да дају своје предлоге, услове, сугестије и др.

Рани јавни увид се оглашава седам дана пре отпочињања увида, у средствима јавног информисања и у електронском облику и траје 15 дана од дана објављивања.

Поред текстуалног дела са кратким освртом на све елементе планирања, овај материјал садржи и графичке приказе.

1. Катастарско-топографски план са границом Плана.....Р 1:2500
- 2.1. Извод из Просторног план општине Топола
- 2.2. Извод из ПГР-а за насељено место Наталинци у општини ТополаР 1:5000
3. Постојећа намена површина
4. Планирана намена површина.....Р 1:2500

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Драгана Стојиловић дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско-топографски план са границом Плана.....Р 1:2500
- 2.1. Извод из Просторног план општине Топола
- 2.2. Извод из ПГР-а за насељено место Наталинци у општини ТополаР 1:5000
3. Постојећа намена површинаР 1:2500
4. Планирана намена површина.....Р 1:2500

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце и изјава одговорног урбанисте

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 123/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) „ИНФОПЛАН” д.о.о. – Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ПРВА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО НАТАЛИНЦИ У ОПШТИНИ ТОПОЛА У ДЕЛУ РАДНЕ ЗОНЕ

одређујем:

**Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1454 14**

Директор:
Марина Агатуновић
дипл.екон.

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 123/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), одговорни урбаниста даје:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТА

Одговорни УРБАНИСТА Прве измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Наталинци у општини Топола у делу радне зоне

Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је елаборат за рани јавни увид урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона;

Одговорни урбаниста:	Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх.
Број лиценце:	200 1454 14
Печат:	Потпис:

Место и датум: Аранђеловац, август 2022. године

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлуке о изради Прве измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Наталинци у општини Топола у делу радне зоне (бр.020-256/2022-05-I од 08.06.2022. „Службени Гласник СО Топола“, број 10/2022)
2. Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину за Прве измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Наталинци у општини Топола у делу радне зоне (бр.020-278/2022-05-I дана 08.06.2018.год.)