
**J.P. ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,
URBANISTIČKO PLANIRANJE I UREĐENJE**
24300 BAČKA TOPOLA ul. Maršala Tita 70.
Tel/Faks: 024/715-723 tel: 024/ 712-716 e-mail: urbttop@stcable.co.yu
Žiro račun : 840-346647-27 PIB 101444490 Matični br.: 08654930
TOPOLYA TELEKRENDEZÉSI ÉS VÁROSRENDEZŐ KÖZVÁLLALATA

PLAN DETALJNE REGULACIJE BLOKA 19. U BAČKOJ TOPOLI

PDR-II- 549 - 07
Bačka Topola, maj 2007.god.

**J.P. ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,
URBANISTIČKO PLANIRANJE I UREĐENJE**
24300 BAČKA TOPOLA ul. Maršala Tita 70.
Tel/Faks: 024/715-723 tel: 024/ 712-716 e-mail: urbttop@stcable.co.yu
Žiro račun : 840-346647-27 PIB 101444490 Matični br.: 08654930
TOPOLYA TELEKRENDEZÉSI ÉS VÁROSRENDEZŐ KÖZVÁLLALATA

PLAN DETALJNE REGULACIJE BLOKA 19. U BAČKOJ TOPOLI

INVESTITOR :
OPŠTINA BAČKA TOPOLA
BAČKA TOPOLA

Odgovorni urbanista :	Kovač Tibor dipl.ing.arh.
--------------------------	---------------------------

Saradnici:	Mikloš Kornelija dipl.ing.građ. Beck Zoltan dipl.ing.arh. Fenjveši Anica građ.teh.
------------	--

Elektrika :	Rac Mihalj el.ing.
-------------	--------------------

Broj i datum:

**P – II- 549 /07
maj 2007.**

Direktor:

Manić Ištvan dipl.ecc.

S A D R Ź A J

I. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- registracija preduzeća
- licenca odgovornog urbaniste

II. TEKSTUALNI DEO

1. Uvodni deo

2. Opšte odredbe Plana

- 2.1. Pravni i planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije
 - 2.1.1. Pravni osnov
 - 2.1.2. Planski osnov
- 2.2. Ciljevi izrade plana
- 2.3. Ograničavajući faktori koji utiču na koncept izrade plana
- 2.4. Namena površina
- 2.5. Položaj, granice i odlike građevinskog reona obuhvaćenog planom
 - 2.5.1. Položaj građevinskog reona
 - 2.5.2. Granice planom obuhvaćenog prostora
 - 2.5.3. Odlike građevinskog reona obuhvaćenog planom
 - 2.5.3.1. Karakteristike građevinskog reona, podela na zone po postojećem stanju
 - 2.5.3.2. Postojeća parcelacija
 - 2.5.3.3. Komunalna opremljenost prostora
 - 2.5.3.4. Privredni i drugi objekti
- 2.6. Zaštićeni objekti, spomenici kulture i prirode
- 2.7. Postojeće zelenilo
- 2.8. Reka Krivaja

3. Programski elementi plana

4. Pravila uređenja

- 4.1. Podela prostora na javno građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište
- 4.2. Podela prostora na celine i zone
- 4.3. Urbanistički uslovi za javne površine i javne objekte
- 4.4. Uslovi izgradnje i uređenja komunalne infrastrukture
 - 4.4.1. Regulacija mreže saobraćajnih objekata sa nivelacijom terena
 - 4.4.1.1. Kolski saobraćaj
 - 4.4.1.2. Biciklistički saobraćaj
 - 4.4.1.3. Pešački saobraćaj
 - 4.4.2. Hidrotehnika
 - 4.4.2.1. Vodosnabdevanje
 - 4.4.2.2. Kanalizacija otpadnih voda
 - 4.4.2.3. Odvod atmosferskih voda
 - 4.4.3. Energetika
 - 4.4.3.1. Elektroenergetika
 - 4.4.3.2. Gasovod
 - 4.4.4. Telekomunikaciona infrastruktura

- 4.5. Uslovi uređenja i regulacije zelenih površina
- 4.6. Uslovi zaštite obuhvaćenog područja
 - 4.6.1. Uslovi zaštite životne sredine
 - 4.6.1.1. Zaštita vazduha
 - 4.6.1.2. Zaštita zemljišta
 - 4.6.1.3. Zaštita voda
 - 4.6.1.4. Druge zaštitne mere
 - 4.6.2. Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara
 - 4.6.3. Uslovi za zaštitu prirode
 - 4.6.4. Uslovi zaštite od elementarnih nepogoda
 - 4.6.5. Uslovi zaštite od ratnih razaranja
 - 4.6.6. Uslovi zaštite od požara
- 4.7. Srednjoročni program uređivanja javnog građevinskog zemljišta
- 5. Pravila građenja**
 - 5.1. Pravila građenja u zoni za stanovanje - zona „A”
 - 5.2. Pravila građenja u zonama „B1”, „B2”, „C1”, „C2”, „E”
 - 5.2.1. Uslovi za obrazovanje građevinske parcele
 - 5.2.2. Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građ. parcele
 - 5.2.3. Najveći dozvoljeni stepen zauzetosti i stepen izgrađenosti građ. parcele
 - 5.2.4. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata
 - 5.2.5. Uslovi za izgradnju drugih objekata na parceli
 - 5.2.6. Obezbeđivanje parking prostora
 - 5.2.7. Uslovi zaštite susednih objekata
 - 5.2.8. Uslovi oblikovanja objekata
 - 5.2.9. Objekti predviđeni za rušenje
 - 5.3. Pravila građenja na postojećem parking-prostoru - zona „D”
 - 5.4. Pravila građenja u postojećoj zoni školstva - zona „F”
 - 5.5. Pravila građenja u postojećoj zoni gradske pijace - zona „G”
 - 5.6. Pravila građenja u postojećoj radnoj zoni - zona „H”

III. DOKUMENTACIJA PLANA

- Odluka o izradi Plana detaljne regulacije Bloka 19. u Bačkoj Topoli
- Izvod iz Generalnog plana Bačke Topole
- Podaci o parcelama unutar granice Planom obuhvaćenog prostora
- Tehnički uslovi i saglasnosti od nadležnih institucija
- Fotodokumentacija

IV GRAFIČKI PRILOZI

- | | | |
|-----|--|------------|
| 01. | Pregledna karta sa blokovskom podelom | |
| 02. | Overeni katastarsko-topografski situacioni plan | R = 1:1000 |
| 03. | Postojeće stanje sa granicom obuhvata prostora, stečene obaveze u prostoru, postojeće instalacije i javne površine | R = 1:1000 |
| 04. | Plan namene površina | R = 1:1000 |
| 05. | Plan podele na javno i ostalo građevinsko zemljište | R = 1:1000 |
| 06. | Plan regulacije i nivelacije sa saobraćajnim rešenjem | R = 1:1000 |
| 07. | Plan infrastrukture | R = 1:1000 |

PLAN DETALJNE REGULACIJE BLOKA 19. U BAČKOJ TOPOLI

1. UVODNI DEO

Na osnovu čl.46. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS br.47/2003 i 34/2006) i čl.1.Odluke o poverenju donošenja odluke o izradi urbanističkih planova (Sl.list B.Topole br.11/2006), Predsednik Opštine B.Topola dana 02.03.2007.god. donosi Odluku o izradi Plana detaljne regulacije Bloka 19. u Bačkoj Topoli, i to na osnovu Programa za izradu Plana detaljne regulacije Bloka 19. u Bačkoj Topoli (P-II-542-07). Nosilac izrade plana je J.P. za građevinsko zemljište i urbanističko planiranje i uređenje - Bačka Topola.

Prema Generalnom planu Bačke Topole Blok 19. obuhvata prostor koji ograničavaju ulice: M.Tita (deo državnog puta 1.reda - magistralnog puta M-22.1), ul.Vašarište (deo planirane Južne obodne obilaznice u B.Topoli.), ul.Boljai Farkaša i ul.Karađorđeva. Prema istom planu prostor je namenjen kompleksu sportskih objekata i terena srednjih škola, stanovanju, centralnim sadržajima (tržni centar i sl.), zelenoj pijaci i radnim površinama.

Predmetni prostor u sadašnjem stanju je izgrađeno gradsko građevinsko zemljište (zemljište pod zgradom-objektom i zemljište uz zgradu-objekat) i neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište. Neizgrađeno građevinsko zemljište se nalazi u unutrašnjosti bloka, i katastarski se tretira kao livada, njiva, močvara i pašnjak 2. i 3. klase. Saobraćajnice unutar datog bloka uopšte nisu asfaltirane, postoje zemljani putevi.

Porodične kuće u unutrašnjosti bloka, tj. u ul.Cara Dušana i u ul.Bledska su u veoma lošem stanju, odn. ružinirane. Ovaj deo bloka se Planom predviđa za rušenje, i dobija novu namenu. Porodične kuće u ul. M.Tita (od ul.Boljai Farkaša do ul.Vašarište) su novogradnja, izgrađene su od čvrstog materijala, zadržavaju se, a namena ovog dela bloka ostaje za stanovanje. Porodične kuće u ul.Boljai Farkaša (od ul.Cara Dušana do ul.Karađorđeve) - pri uređenju dela bloka (videti Plan namena površina – zona B2) -, su predviđeni za rušenje. Porodične kuće u ul.Karađorđevoj (pri uređenju dela bloka – zona E) su predviđeni za rušenje.

Postojeći objekti školstva (fiskulturna sala i sportski teren Gimnazije "Dositej Obradović"), gradske pijace (JP "Tržnica" sa parkingom) i radne zone (kompleks "Agrobačka") se zadržavaju i ostaju sa postojećom namenom.

Na datom prostoru postoji bušotina termalne vode, koje prirodno bogatstvo još nije iskorišćeno.

Nivo podzemne vode u unutrašnjosti bloka je u nivou terena.

Granica obuhvata Plana je prikazana u grafičkom prilogu.

Ukupna površina Planom obuhvaćenog prostora je 20-31-71 m2.

Plan detaljne regulacije se radi na overenoj katastarskoj podlozi – Situacionom planu.

RAZVOJNE MOGUĆNOSTI

Uređenjem predmetnog prostora stvoriće se uslovi za:

- **aktiviranje neizgrađenih i neuređenih površina;**
- formiranje komunalno opremljenih prostora za izgradnju objekata novih sadržaja važnih za razvoj **sporta, turizma, trgovine** i za oživljavanje predmetnog bloka uopšte;
- stvaranje osnovnih uslova za **mogućnost ulaganja za domaće i inostrane investitore;**
- postoji bušotina **termalne vode**, blindirana, po dobijenim usmenim informacijama dubina bušenja je oko 650m, voda je oko 80°C, izuzetno kvalitetno u lekovitom smislu, nedostatak je da ima u malim količinama. Za mogućnost eksploatacije potrebno bi bilo dalje ispitivanje za dalju perspektivu za razvoj turizma, hotelijerstva, ugostiteljstva;
- mogućnost organizovanja **sajmova** izložbeno-prodajne namene na slobodnom prostoru, po potrebi uključujući i prostor pijace;
- izgradnja saobraćajnica za **poboljšanje saobraćaja** po ranijem opisu;
- oplemenjivanje prostora sa formiranjem **zelenih površina** i elementima tkzv. malog urbanizma;

2. OPŠTE ODREDBE PLANA

2.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE

2.1.1. PRAVNI OSNOV:

- Članovi 39. - 50. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS br.47/2003.);
 - Zakon o zaštiti životne sredine (Sl.glasnik RS br.135/04);
 - Pravilnik o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovima i načinu stavljanja plana na javni uvid, članovi 15-27. (Službeni glasnik RS br.12/2004.);
 - Odluka Predsednika Opštine B.Topola od dana 02.03.2007.god. o izradi Plana detaljne regulacije Bloka 19. u Bačkoj Topoli (na osnovu Odluke o poverenju donošenja odluke o izradi urbanističkih planova - Sl.list B.Topole br.11/2006).
- Sastavni deo ove Odluke o izradi Plana detaljne regulacije je Odluka o izradi strateške procene za Blok 19. (izdat od strane Opštinske Uprave B.Topola), i to:
- Predlog odluke da se ne izrađuje strateška procena uticaja na životnu sredinu (br.501-8/2007-IV od dana 23.03.2007.god.), i
 - Mišljenje o izradi strateške procene uticaja na životnu sredinu, prema čemu nije potrebna izrada Izveštaja o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (br. 501-08/2007-IV od dana 23.03.2007.god.).

2.1.2. PLANSKI OSNOV

Planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije za Blok 19.:

- Generalni plan Bačke Topole (Sl.list Opštine Bačka Topola br.10/2003);
- Program za izradu Plana detaljne regulacije Bloka 19. u Bačkoj Topoli (izrađenog od strane J.P. za građevinsko zemljište i urbanističko planiranje i uređenje - Bačka Topola, br. P-II-542-07, od februara 2007.god.).

2.2. CILJEVI IZRADE PLANA

Realizacija predmeta Plana ima za cilj aktiviranja-urbanizaciju neurbanizovanih i neizgrađenih-slobodnih delova prostora u centralnom delu naselja, a ima važnosti sa više aspekata za razvoj opštine, i to:

A/ Izgradnja objekata centralnih sadržaja (hotel, ugostiteljstvo, tržni centar), objekata poslovno-tržne namene (trgovina, izložbeno-prodajni prostor) i kompleksa sportsko-rekreativnih objekata (sportski centar, objekti i tereni za male sportove), sve to sa pratećim sadržajima, je progresivno u cilju razvoja opštine na lokaciji koja je do sada bila neiskorišćena, neurbanizovana i neizgrađena, a nalazi se veoma blizu samom jezgru grada.

B/ Rešavanje glavnih saobraćajnica i komunalne infrastrukture unutar samog bloka, za planirane namene, i to:

- proširivanjem ul.**Boljai Farkaša** od ul.M.Tita do ul.Cara Dušana, koridor š=16,0m;
- proširivanjem ul.**Cara Dušana** na koridor š=18,0m;
- formiranjem nove ulice u produžetku ul.Dunavska (iz Bloka 7.prema Generalnom planu Bačke Topole) za povezivanje ul. Boljai Farkaša i ul.Vašarište, koridor širine š=20,0m (u daljem tekstu: **Nova ulica**);
- formiranjem nove ulice za povezivanje ul.Cara Dušana i Nove ulice, š=18,0m (u daljem tekstu: **Povezna ulica 1.**);
- formiranjem nove ulice za povezivanje ul.Cara Dušana i Nove ulice, š=22,0m (u daljem tekstu: **Povezna ulica 2.**);
- transformacija ul. **Dečanska** na koridor š=14,0m, sa rešavanjem izlaza u ul.M.Tita;
- postojeći kanali se izmeštaju u planirane koridore ulica odn. u novi koridor potrebnih dimenzija.

Plan predviđa rušenje dela bloka gde su objekti-porodične kuće u veoma lošem stanju-rujinirani (ul.Cara Dušana i ul.Bledska), sa izgradnjom objekata novih sadržaja. Kao jedinstvena celina ovog dela bloka sa delom bloka koje je neizgrađeno građ. zemljište (livada, njiva, močvara, pašnjak) realizacijom Plana dobija novu dimenziju za razvoj opštine.

Otvaranjem Nove ulice u produžetku ul.Dunavska je od izuzetnog značaja, jer se stvara direktna veza između centra grada i ul.Vašarište (a koja ulica je deo planirane Južne obodne obilaznice), čime se poboljšava saobraćajna infrastruktura šireg prostora (daje rešenje za preusmeravanje saobraćaja iz centra grada ka obilaznici, što omogućuje zatvaranje Glavne ulice za motorni saobraćaj tj. formiranje ulice-šetališta).

Proširivanje ul.Boljai Farkaša je važno, jer postojećim kolovozom i postojećom širinom koridora nije na adekvatan način rešen saobraćaj za postojeću i očekivanu frekvenciju vozila i pešaka, a za proširivanje kolovoza i za izgradnju trotoara i ostale infrastrukture potrebno je proširenje ulice, odn.koridora na min.16,0m.

Transformacijom ul.Dečanska stvara se mogućnost izgradnje Servisnog puta sa komunalnom infrastrukturom, koji omogućava vezu bloka sa saobraćajnicom u ul.M.Tita odn.glavnim vodovima infrastrukture.

Izgradnjom otvorenih i zatvorenih-drenažiranih kanala se rešava problem odvoda atmosferskih i podzemnih voda sa predmetne lokacije, gde je nivo podzemne vode veoma visok.

C/ Ispitivanje mogućnosti eksploatacije termalne vode na predmetnoj lokaciji, što može da bude važan element za razvoj turizma;

D/ Oplemenjivanje prostora formiranjem zelenih površina.

2.3. OGRANIČAVAJUĆI FAKTORI KOJI UTIČU NA KONCEPT IZRADE PLANA

Postojeći objekti stambene zone – individualne stambene zgrade u ul.Cara Dušana, i u ul.Bledskoj - predstavljaju rujinirani deo bloka, te se za sprovođenje Plana predviđa njihovo rušenje. Za otvaranje izlaza iz Dečanske ulice ka ul.M.Tita potrebno je rušenje dve porodične kuće u ul.Dečanskoj. Ako dođe do realizacije-izgradnje zone B2 (videti plan nemene površina), red porodičnih kuća u ul.Boljai Farkaša (od ul.Cara Dušana do Nove ulice) je predviđen za rušenje.

Postojeći objekti radne zone - kompleksa "Agrobačka" (upravna zgrada, prodavnica automobila i rezervnih delova sa skladišnim prostorom, servis automobila i poljoprivredne mehanizacije sa tehničkim pregledom, i magacin prehrane i veziva) rade sa neiskorišćenim kapacitetima, i u minimalnoj meri zagađuju životnu sredinu. Predmetno preduzeće se upravo nalazi pred privatizacijom. Za promenu namene ili proširivanje delatnosti u predmetnoj zoni obavezna je izrada Urbanističkog projekta tog dela bloka sa Strateškom procenom uticaja na životnu sredinu (videti mišljenje Odeljenja za zaštitu životne sredine – Opštinske Uprave B.Topola).

Problem visokog nivoa podzemnih voda stvara potrebu za izgradnjom otvorenih kanala i drenažiranih odvoda za sakupljanje voda i odvod do recipijenata – odn. do rečice Krivaja.

Zbog korigovanja trase koridora u ul.Cara Dušana postojeća električna-, telefonska- i vodovodna instalacija (koja je neznatna pošto snabdeva postojećih objekata) se stavlja van funkcije.

Od postojeće električne-, gasne-, telefonske-, vodovodne- i kanalizacione infrastrukture na predmetnom prostoru ništa ne ograničava izradu i realizaciju Plana.

2.4. NAMENA POVRŠINA

Plan namene površina je prikazan u grafičkom prilogu.

Postojeći sadržaji, čija namena ostaje:

- **individualno stanovanje** u ul. M.Tita,
- **radna zona** (kompleks „Agrobačka” na uglu ul.M.Tita i ul. Vašarište),
- **gradska pijaca** (kompleks obj.„JP Tržnica” na uglu ul. Vašarište i Karadordeve),
- **parking prostor** za putnička vozila sa pristupom iz ul. Karadordeve,
- **školstvo** – fiskulturna sala i otvoreni sportski teren gimnazije u ul. B. Farkaša.

Nove moguće namene površina date kao spektar mogućnosti po zonama:

- **centralni sadržaji, poslovno-tržni centar, hotel, ugostiteljstvo** i sl. (zona B1) sa **sportskim objektima i terenima** (zona B2);
- **sportsko rekreativni centar, sportska hala i sportski tereni sa pratećim sadržajima** (zona C1), odn. **sportski objekti i tereni za tzv. male sportove** (teniski teren, streljana, kuglana, go-card teren), **hotel, ugostiteljstvo** i sl. (zona C2),
- **trgovina**, sadržaji **poslovni-tržnog karaktera** sa mogućnostima korišćenja slobodnog prostora **izložbeno-prodajne namene**, organizacija **sajmova** (voćarstvo,povrtnarstvo, hortikultura, poljoprivredna oprema i mehanizacija i sl.) – (zona E).

2.5. POLOŽAJ, GRANICE I ODLIKE GRAĐEVINSKOG REONA OBUHVAĆENOG PLANOM

2.5.1. POLOŽAJ GRAĐEVINSKOG REONA

Blok 19. je u zoni šireg centra naselja Bačke Topole, na oko 500 metara od centra grada, a severoistočno od raskrsnice dve bitne saobraćajnice: saobraćajnice u ul.M.Tita - državnog puta 1.reda, M-22.1. (Subotica-Noví Sad) i saobraćajnice u ul.Vašarište, koja čini deo planirane Južne obodne obilaznice. Nalazi se na prostoru južno od samog jezgra grada.

Južno od predmetnog bloka je granica građevinskog reona.

Istočno od prostora je Blok br.18. sa sadržajem: individualno stanovanje.

Zapadno od bloka je Blok br.9. sa namenom: individualno stanovanje.

Severno od Bloka 19. je Blok br.7. sa sadržajima: individualno i kolektivno stanovanje, kompleksi srednjih škola, centralni sadržaji (opštinska uprava, kultura, trgovina, banke i dr.).

2.5.2. GRANICE PLANOM OBUHVAĆENOG PROSTORA

Granice Planom obuhvaćenog prostora čine:

Sa istočne strane: istočna regulaciona linija ulice Karadorđeve;

Sa severne strane: severna regulaciona linija ulice Boljai Farkaša;

Sa zapadne strane: zapadna regulaciona linija ulice M.Tita;

Sa južne strane: južna regulaciona linija ulice Vašarište.

Plan detaljne regulacije se priprema za prostor koji obuhvata katastarske parcele k.o. Bačka Topola-grad po Odluci o izradi plana i koje je opisano pod 2.5.3.2. Postojeća parcelacija.

Napomena: U koridorima ulica M.Tita, Vašarište i Karadorđeve nisu predviđene intervencije. Koridori tih ulica su obuhvaćeni granicama planskog područja zbog postojeće infrastrukture i mogućih priključivanja na tu infrastrukturu.

2.5.3. ODLIKE GRAĐEVINSKOG REONA OBUHVAĆENOG PLANOM

2.5.3.1. KARAKTERISTIKE GRAĐEVINSKOG REONA, PODELA NA ZONE PO POSTOJEĆEM STANJU

Po postojećem stanju prostor obuhvaćen planom čine:

- **izgrađeno građ. zemljište**, a to su objekti:
 - stambene zone - individualne stambene zgrade;
 - kompleks „Agrobačka”;
 - kompleks pijace „JP Tržnica”;
 - parking prostor za potrebe pijace;
 - objekti školstva: fiskulturna sala i sportski teren Gimnazije „D.Obradović”.
- **neizgrađeno građ. zemljište** u unutrašnjost bloka, koje se katastarski tretira kao livada, njiva, močvara i pašnjak. Saobraćajnice u datom bloku nisu izgrađene.
- **javno zemljište** su površine postojećih ulica i jedan deo postojećeg parkinga.

2.5.3.2. POSTOJEĆA PARCELACIJA

Spisak katastarskih parcela

Plan detaljne regulacije obuhvata sledeće katastarske parcele K.O. Bačka Topola-grad:

javno građevinsko zemljište:

parc.br. 7309 (deo ul.M.Tita.), 7548/1 (deo ul.Vašarište), 7562 (ul.Boljai Farkaša u celosti), 7557/1 (ul.Karađorđeva u celosti), 7557/3 (delić parkinga u ul.Karađorđevij), 7563 (ul.Cara Dušana u celosti), 7564 (ul.Dečanska u celosti), 6659 (ul.Bledska u celosti), 7300 (deo reke Krivaja).

ostalo građevinsko zemljište:

parc.br.6595, 6597, 6598, 6599, 6600, 6601, 6602, 6603/1, 6603/3, 6604, 6607/1, 6607/2, 6608, 6609/1, 6609/2, 6609/3, 6609/4, 6611, 6612, 6613, 6614, 6615, 6616, 6617, 6618, 6619, 6620, 6621, 6622, 6623, 6624, 6625, 6626, 6627, 6628, 6629, 6630, 6631, 6632, 6633, 6634, 6635, 6636, 6637, 6638, 6639, 6640, 6641, 6642, 6643, 6644, 6645, 6646, 6647, 6648, 6649, 6650, 6651, 6652, 6653/1, 6653/2, 6654, 6655, 6656, 6657, 6658, 6660, 6661, 6662, 6663, 6664, 6665, 6666, 6667, 6668, 6669, 6670, 6671, 6672, 6673, 6674, 6675, 6676, 6677, 6678, 6679, 6680, 6681, 6682, 6683, 6684, 6685, 6686, 6687, 6688, 6689, 6690, 6691, 6692, 6693, 6694, 6695.

Ukupna površina Planom obuhvaćenog prostora je 20-31-71 m2.

2.5.3.3. KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA**VODOVOD**

Postoji izgrađena gradska vodovodna mreža i to u:

- ul. Karađorđeva AC-TC-C DN-150 mm,
- ul. M.Tita AC-TC-C DN-150 mm,
- ul. Boljai Farkaša DN 63 mm,
- ul.Cara Dušana PE ø 63 mm.

KANALIZACIJA

Postojeći izgrađeni vodovi fekalne kanalizacije u:

- ul. Boljai Farkaša ø300 mm (kota temena kanaliz.cevi je 1,0m od površine terena),
- ul. Vašarište ø315 PVC,
- ul. M.Tita ø500 AC odn. ø800 K (kota temena kanaliz.cevi je 1,60m).

Atmosferska kanalizacija:

Odvod atmosferskih voda je delimično rešen otvorenim upojnim-odvodnim kanalima odn. kanalizacionim (betonskim) cevima na deonicama kod kompleksa pijace odn. od kraja ulice Dečanska do rečice Krivaja preko prostora Agrobačke.

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

U predmetnom bloku nalaze se sledeći elektroenergetski objekti :

- montažno-betonska trafo stanica MBTS-27 P "Agrobačka" koja je priključena na nadzemnu VN mrežu u ul. Vašarište, i
- stubna trafo stanica STS-42 P koja je priključena na nadzemnu VN mrežu u ul. Karađorđevij,
- NN nadzemna mreža na armirano betonskim stubovima u ul. M. Tita istočna strana, i ul. Boljai Farkaša,
- NN nadzemna mreža na drvenim stubovima ul. Cara Dušana,
- MV u ul. Karađorđeva.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Optički kabel “Telekom Srbija” nalazi se u koridoru ul. Vašarište i M. Tita. Optički kabel KDS mreže nalazi se u koridoru ul. Boljai Farkaša. Koaksijalni kabel “Telekom Srbija” prolazi ul. M. Tita. Mesni mrežni kablovi nalaze se u ul. Boljai Farkaša, M. Tita, Karađorđevoj i Cara Dušana.

Trase postojećih optičkih i mrežnih kablova su prikazane grafičkim prilogom.

GASOVOD

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena distributivna gasna mreža i to u ulicama Karađorđeva, ul. Boljai Farkaša i ul. M. Tita, kao i gasovod srednjeg pritiska u ul. Vašarište sa priključnim šahtom prema ul. Karađorđevoj.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

U datom bloku postoje izgrađene saobraćajnice za kolski saobraćaj u:

- ul. M. Tita – državni put 1. reda - magistralni put M-22.1, Subotica-Novi Sad;
- ul. Vašarište – opštinski put š= 7,70 m + bankine š=2x1,0m.;
- ul. Karađorđeva – opštinski put š= 5,0 m;
- ul. Boljai Farkaša – opštinski put š=6,0 m + bankina š=1,0m.

Izgrađen je parking prostor za putnička vozila pored gradske pijace sa prilazom iz ulice Karađorđeve, i to:

- dim. 31,0m x 88,50m - sa 63 parking-mesta za automobile i 5x5m' stalaka za biciklove, i
- dim. 31,0m x 88,50m – sa 82 parking-mesta za automobile.

2.5.3.4. PRIVREDNI I DRUGI OBJEKTI

Na predmetnom prostoru postoji izgrađeni objekti /odn. kompleksi:

- stambeni objekti individualnog stanovanja u:
 - ul. M. Tita (P+0 i P+1),
 - ul. Boljai Farkaša (P+0 i P+1),
 - ul. Cara Dušana (P+0 i ružinirani),
 - ul. Karađorđeva (P+0),
 - ul. Dečanskoj (P+0),
 - ul. Bledskoj (P+0 i ružinirani).
- kompleks „Agrobačka” d.o.o. sa objektima:
 - Upravna zgrada (P+2) sa prodavnicom rezervnih delova (52,0x14,0 m),
 - 2 hale za servis i tehnički pregled automobila i poljopr. mehanizacije (48,0 x 38,0 m i 25,0 x 18,0 m),
 - hala-skladište poljoprivrednih mašina (21,0 x 13,0 m),
 - kotlarnica (18,0 x 11,0 m),
 - prodavnica sa magacinom rezervnih delova (P+0; 71,0x20,0m), i ambulanta (16,0 x 9,0 m),
 - hala-magacin prehrane i veziva (40,0 x 24,0m),
 - poseban magacin rezervnih delova (40,0 x 5,0m),
 - MRS merno-regulaciona stanica za gasovod (10,0 x 11,0 m).
- kompleks gradske pijace „JP Tržnica” sa objektima:
 - hala-zelena pijaca (61,0x16,0 m), spratnosti P+0 u celosti;
 - hala-samoposluga (61,0x16,0 m), deo P+0 a deo P+1
 - javni toalet (9,0 x 7,0 m).

- parking prostor za potrebe pijace sa:
 - 145 parking mesta za automobile (2 x 31,0m x 88,50m) i 5x5m' stalak za biciklove ;
 - javna česma (3,0 x 3,0 m).
- objekti školstva - Gimnazije „Dositej Obradović”:
 - fiskulturna sala (43,0 x 25,0), i
 - otvoreni sportski teren - rukometno igralište (54,0 x 36,0 m).

2.6. ZAŠTIĆENI OBJEKTI, SPOMENICI KULTURE I PRIRODE

Prema postojećoj planskoj dokumentaciji – Generalnom planu Bačke Topole, i prema priloženom izveštaju Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Subotici (br. 192-6/5 od dana 07.03.2007.g.), na predmetnom prostoru sa stanovišta zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline nema evidentiranih nepokretnosti ni dobara pod prethodnom zaštitom, niti arheoloških nalazišta, i ne postoji prepreka za izradu Plana detaljne regulacije Bloka 19. u Bačkoj Topoli. Ako se u toku izvođenja građevinskih radova naiđe na arheološka nalazišta, izvođač radova je dužan da obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture, i da postupi prema čl.109. Zakona o kulturnim dobrima (Sl.glasnik RS br.71/94).

2.7. POSTOJEĆE ZELENILO

Na planskom području postojeće zelenilo je samo u vidu drvoreda ili slobodnostojećih stabala u koridorima ulica odn. na parkingu pijace, i to uglavnom mlado listopadno drveće.

2.8. REKA KRIVAJA

Na rubu planskog područlja, u koridoru ulice M.Tita je deonica korita vodotoka rečice Krivaja. Krivaja ima značajnu ulogu u odvođenju površinskih atmosferskih voda sa cele teritorije grada. To se odnosi i za plansko područlje.

3. PROGRAMSKI ELEMENTI PLANA

Izradi ovog plana prethodila je analiza o mogućim sadržajima na predmetnoj lokaciji, o veličini tih sadržaja kao i položaju same lokacije u prostoru.

Posmatrano prostorno bitni elementi su:

- prostor je u samom jezgru Bačke Topole, a nalazi se na raskrsnici državnog puta 1. reda (M-22.1, ul.M.Tita) i gradske saobraćajnice ul.Vašarište (koja ulica je deo planirane Južne obodne obilaznice);
- 60% površine bloka je neizgrađeno građevinsko zemljište ili rujinirano;
- na datom prostoru već postoji izgrađeni kompleks pijace sa parkingom;
- na datom prostoru već postoji izgrađeni objekti namenjeni za sport;
- na datom terenu postoji bušotina termalne vode koja uopšte nije iskorišćena;
- dobra je mogućnost za snabdevanje prostora el. energijom, gasom i vodom;

Mogući sadržaji planiranog prostora:

Posmatrajući određene standarde i normative koji se odnosi na prostor i buduće korisnike prostora, došlo se do nekih sadržaja i orijentacionih površina, s tim da su sadržaji sa višeznatnim funkcijama, što će biti značajno kod realizacije plana, s obzirom da su budući investitori nepoznati. Predmetni sadržaji sa svojim lokacionim i prostornim zahtevima planirani su u vidu varijantnih rešenja, u zavisnosti od poštovanja zaštitnih zona i postavljene primarne saobraćajne mreže.

Kao predviđeni **novi sadržaji** datog bloka prvenstveno se misli na:

- objekte centralnog sadržaja (poslovno-tržni centar, hotel, ugostiteljstvo, prateći sadržaji);
- sportsko rekreativni centar, sportska hala i sportski tereni odn. sportski objekti i tereni za tzv. male sportove (teniski teren, streljana, kuglana, klizalište, go-card teren), prateći sadržaji;
- prostor izložbeno-prodajne namene, za sajmove.

4. PRAVILA UREĐENJA

4.1. PODELA PROSTORA NA JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Za realizaciju Plana potrebno je izvršiti preparcelaciju i podelu zemljišta na javno i ostalo građevinsko zemljište.

Za javno građevinsko zemljište predviđeni su koridori svih planiranih i postojećih saobraćajnica (sem ul.Bledska, koja se ukida) sa potrebnim proširenjima za potrebe javne infrastrukture, koridor kanala, kao i javni parking.

Postojeći koridori ulica koji se zadržavaju:

- deonica ulice M.Tita od ul. Vašarište do ul. Boljai Farkaša,
- deonica ulice Vašarište od ul. M.Tita do ul. Karađorđeve.

Postojeći koridori ulica koji se pretransformišu (koji se proširuju ili sužavaju):

- ulica Boljai Farkaša,
- ulica Cara Dušana,
- ulica Karađorđeva,
- ulica Dečanska.

Postojeća ulica koja se ukida:

- ul.Bledska.

Planirani novi koridori:

- koridor za saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu – u produžetku ul.Dunavska, za povezivanje ul.Boljai Farkaša i ul.Vašarište, koridor paralelan sa ul. Karađorđeva (**Nova ulica**);
- koridor za povezivanje ul. Cara Dušana i Nove ulice (po prethodnoj stavci) za potrebe saobraćajne i dr. infrastrukture (**Povezni koridor 1.**);
- koridor za povezivanje ul. Cara Dušana i Nove ulice za potrebe saobraćajne i dr. infrastrukture kao i za odvodni-upojni kanal za sakupljanje i odvod podzemne i atmosferske vode (**Povezni koridor 2.**);
- **koridor kanala** za potrebe regulisanja podzemnih voda sa slobodnim pojasom za održavanje kanala.

Javni parking:

- postojeći parking prostor-plato za potrebe pijace se zadržava, i vrši se njegovo preategorisanje iz ostalog u javno građ.zemljište;

Preostali deo prostora (zajedno sa delom ul.Bledska) će biti ostalo građevinsko zemljište. Podela građevinskog zemljišta na javno i ostalo je prikazano u grafičkom prilogu.

PLANIRANA PARCELACIJA I PREPARCELACIJA

Parcelacija odn. preparcelacija bloka se predviđa na sledeći način:

- parcele u koridoru planiranih saobraćajnica (odn.parkinga) **ostalo** građ. zemljište prekategorišati u **javno** građ. zemljište (delom ili u celosti), i to:

ostalo građ.zemlj. koje se prekategoriše u javno građ.zemlj.	
parcele u proširenom koridoru saobraćajnice u ul.Boljai Farkaša:	delovi parc.br. 6695, 6694, 6685, 6692
parcele u proširenom koridoru saobraćajnice u ul.Karađorđeva:	deo parc.br.6603/1, 6597, 6599, 6602
parcele u proširenom koridoru saobraćajnice u ul.Cara Dušana:	delovi parc.br. 6692, 6691, 6689, 6688, 6663, 6662, 6661, 6660, 6657, 6658, 6623, 6624, 6625, 6628, 6631, 6634, 6636, 6638
parcele u Novoj ulici:	delovi parc.br. 6601, 6603/1, 6653/1
parcele u Poveznom koridoru 1.:	parcele u celosti: parc.br.6640, 6641, 6642; deo parc.br.6638, 6639, 6603/1, 6604
parcele u Poveznom koridoru 2.:	deo parc.br.6607/1, 6607/2, 6604, 6603/1
parcele u koridoru kanala:	deo parc.br. 6658, 6656, 6655, 6654, 6665, 6667, 6668, 6684, 6669, 6670
parcela Javnog parkinga (postojeći parking):	parc.br. 6603/3 (kod pijace) – u celosti;

- delove parcela koji po planu padaju van koridora ulice (u ul.Cara Dušana i u ul.Dečanska), odn. deo parcele ulice koja se ukida (ul.Bledska), **javno** građ.zemljište prekategorišati u **ostalo** građevinsko zemljište:

javno građ.zemlj. koje se prekategoriše u ostalo građ.zemlj.	
ul.Cara Dušana:	deo parc.br. 7563
ul.Dečanska:	deo parc.br. 7564
ul.Bledska:	deo parc.br. 6659

- Postojeće **ostalo** građevinsko zemljište koje i posle preparcelacije ostaje **ostalo** građevinsko zemljište:

- parcele u celosti: parc.br.6595, 6598, 6600, 6608, 6611, 6612, 6613, 6614, 6615, 6616, 6617, 6618, 6619, 6620, 6621, 6622, 6626, 6627, 6629, 6630, 6632, 6633, 6635, 6637, 6653/1, 6653/2, 6664, 6666, 6671, 6672, 6673, 6674, 6675, 6676, 6677, 6678, 6679, 6680, 6681, 6682, 6683, 6686, 6687, 6688, 6690, 6693.

- delovi parc.br.: 6597, 6599, 6601, 6602, 6603/1, 6604, 6623, 6624, 6625, 6628, 6631, 6634, 6636, 6638, 6639, 6654, 6655, 6656, 6657, 6658, 6660, 6661, 6662, 6663, 6665, 6667, 6668, 6669, 6670, 6684, 6685, 6689, 6691, 6692, 6694, 6695.

Parcelacija i preparcelacija je prikazana u grafičkom prilogu.

Koordinate merodavnih tačkaka za preparcelaciju, određivanje javnih i ostalih površina:

Br.	x	y
1.	394034.35	74774.41
2.	394069.05	74777.59
3.	394090.81	74783.38
4.	394100.31	74786.90
5.	394120.43	74796.69
6.	394137.17	74806.06
7.	394275.02	74886.35
8.	394292.10	74897.03
9.	394341.92	74927.57
10.	394355.74	74926.49
11.	394430.17	74859.90
12.	394465.35	74821.45
13.	394470.74	74814.10
14.	394477.00	74801.63
15.	394473.28	74607.14
16.	394455.66	74597.54
17.	394424.01	74669.26
18.	394440.52	74681.37
19.	394432.93	74697.13
20.	394414.41	74689.50
21.	394400.82	74763.80
22.	394383.83	74752.99
23.	394343.71	74637.66
24.	394335.24	74621.46
25.	394245.85	74712.93
26.	394235.89	74697.88
27.	394310.25	74598.48
28.	394205.90	74607.69
29.	394162.57	74602.95
30.	394199.17	74635.32
31.	394246.54	74689.69
32.	394188.87	74644.81
33.	394138.41	74600.30
34.	394080.55	74593.97
35.	394260.93	74701.33
36.	394368.08	74772.29
37.	394356.65	74786.30

4.2. PODELA PROSTORA NA CELINE I ZONE

- A/ Stanovanje – postojeća zona individualnog stanovanja u ul. M.Tita;
- B1/ Centralni sadržaji, poslovno-tržni centar, hotel, ugostiteljstvo i sl.-planirano;
- B2/ Centralni sadržaji, poslovno-tržni centar, hotel, ugostiteljstvo, sa sportskim objektima i terenima - planirano;
- C1/ Sportsko rekreativni centar, sportska hala i sportski tereni sa pratećim sadržajima - planirano;
- C2/ Centralni sadržaji, sportski objekti i tereni za tzv. male sportove (teniski teren, streljana, kuglana, go-card teren), prateći sadržaji, hotel, ugostiteljstvo i sl. - planirano;
- D/ Postojeći parking prostor za putnička vozila za potrebe pijace, sa pristupom iz ul. Karađorđeve;
- E/ Trgovina, sadržaji poslovni-tržnog karaktera sa mogućnošću korišćenja slobodnog prostora za izložbeno-prodajne namene, organizacija sajмова (voćarstvo, povrtlarstvo, hortikultura, poljoprivredna oprema i mehanizacija i sl.) - planirano;
- F/ Školstvo – postojeća fiskulturna sala i otvoreni sportski teren-rukometno igralište Gimnazije „D.Obradović” u ul. Boljai Farkaša;
- G/ Pijaca – postojeći kompleks gradske pijace JP „Tržnica” na uglu ul. Vašarište i ul.Karađorđeva;
- H/ Radna zona – postojeći kompleks „Agrobačka” d.o.o., u ul. Vašarište.

BILANS POVRŠINA ZEMLJIŠTA:

JAVNO GRAĐ.ZEMLJIŠTE:	postojeće /m2/	planirano /m2/
- javni parking	00-00-27	00-67-04
- koridori saobraćajnica:	04-84-72	05-99-79
- koridor kanala	-----	00-28-91
- koridor reke Krivaja	00-36-15	00-36-15
ukupno javno građ. zemlj.:	05 -21-14	07- 31- 89
OSTALO GRAĐ.ZEMLJIŠTE:		
- stanovanje	03-72-85	00-82-70
- posl.-trž.centar,hotel, ugost.	-----	03-92-39
- sport	-----	01-85-22
- parking	00-66-77	-----
- izložbeno-prodajne namene	-----	00-84-79
- školstvo	00-95-17	00-71-23
- pijaca	00-88-30	00-88-30
- radna zona	04-11-15	03-95-19
- kanal	00-13-12	-----
- neuređena površina	04-63-21	-----
ukupno ostalo građ.zemljište:	15 - 10 - 57	12 - 99 - 82
ukupno obuhvaćeno planom:	20-31-71 m2	

4.3. URBANISTIČKI USLOVI ZA JAVNE POVRŠINE I JAVNE OBJEKTE

Planom predviđene javne površine su opisane pod stavkom 4.1.

U koridorima saobraćajnica su predviđeni: saobraćajna infrastruktura, svi vodovi i instalacije komunalne i dr.infrastrukture(trafo stanice, javna rasveta,šahtovi, razvodni ormari i dr.).

Planirana širina koridora saobraćajnica su:

- 14,0 m - ul. Dečanska,
- 16,0 m - ul.Boljai Farkaša,
- 18,0 m - ul.Cara Dušana,
- 20,0 m - Nova ulica,
- 18,0 m - Povezni koridor 1,
- 22,00 m - Povezni koridor 2.

Planirana širina koridora kanala se varira u zavisnosti od prostornih mogućnosti, konfiguracije terena i količine atmosferskih voda.

Lociranje saobraćajnih površina, i objekata infrastrukture u koridorima je prikazano u grafičkim prilogima.

4.4. USLOVI IZGRADNJE I UREĐENJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4.4.1. REGULACIJA MREŽE SAOBRAĆAJNIH OBJEKATA

4.4.1.1.KOLSKI SAOBRAĆAJ

Planira se izgradnja novih saobraćajnica, a to su:

- Izgradnja saobraćajnice š=6,0m u proširenom koridoru ul. Cara Dušana;
- Izgradnja Servisnog puta š=3,0m u koridoru ul.Dečanska;
- Izgradnja saobraćajnice š=6,0m u novoformiranoj Novoj ulici;
- Izgradnja povezne saobraćajnice 1., š=6,0m između ul.Cara Dušana i Nove ulice;
- Izgradnja povezne saobraćajnice 2., š=6,0m između ul.Cara Dušana i Nove ulice;
- Rekonstrukcija ul.Boljai Farkaša sa kolovozom š=6,0 m.

Kolovozi su planirani za:

- dvosmerni kolski saobraćaj, širina kolovoza 6,00m;
- jednosmerni kolski saobraćaj-Servisni put širine 3,0m, koji je predviđen u ul.Dečanska; predviđeni dozvoljeni smer kretanja je iz ul.Dečanska prema ul.M.Tita.

Saobraćajnice planirati za teško saobraćajno opterećenje, sa potrebnim proširenjima, lepezama i odgovarajućim radijusima za planirani lokalni saobraćaj, za postojeće i planirane namene.

Za rekonstrukciju saobraćajnice i infrastrukture u ul.1.Maja i Karađorđeve izrađen je Glavni građevinski projekat za izgradnju i rekonstrukciju infrastrukture u ulici 1. Maja i u delu ulice Karađorđeve u Bačkoj Topoli.

Rekonstrukcija saobraćajnice u ul. Vašarište je izvedena 2004.god. Po Generalnom planu Bačke Topole ova ulica je deo Južne obodne obilaznice. Izrada Idejnog projekta drugih deonica Južne obodne obilaznice je u toku.

4.4.1.2. BIKIKLISTIČKI SAOBRAĆAJ

Za odvijanje biciklističkog saobraćaja nije planirana izgradnja posebnih biciklističkih staza, jer se smatra da na tim saobraćajnicama intenzitet biciklističkog saobraćaja neće biti toliki koji bi to opravdao. Planirana širina koridora saobraćajnica međutim prostorno omogućava izgradnju biciklističkih staza.

4.4.1.3. PEŠAČKI SAOBRAĆAJ

Za odvijanje pešačkog saobraćaja predviđena je izgradnja potrebnih pešačkih staza širine $\text{š}=1,50\text{m}$. To je planirano u koridorima:

- ul. Boljai Farkaša (sa obe strane ulice),
- ul. Cara Dušana (sa obe strane ulice),
- Novoj ulici (sa obe strane ulice), i
- na deonici ul. Karađorđeva (na zapadnoj strani ulice).

4.4.1.4. MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

Za parkiranje vozila postoji parking prostor za 145 parking-mesta na prostoru pored gradske pijace (lokacija "D" po grafičkom prilogu).

Prilikom projektovanja pojedinih-budućih sadržaja kod određivanja potrebnog prostora predvideti parking-prostor na parceli budućih investitora, a ne u koridorima saobraćajnica.

4.4.2. HIDROTEHNIKA

4.4.2.1. VODOSNABDEVANJE

Za snabdevanje planiranih sadržaja vodom, na osnovu prethodnog mišljenja JP Komgrad, postoji mogućnost za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu na lokacijama:

- u ul. Karađorđevoj, kod postojećeg parkinga, i
- u ul. M.Tita kod kompleksa „Agrobačka”.

Planom je predviđena izgradnja vodovodne mreže sa povezivanjem na gradski vodovodni sistem na obe lokacije. Izgradnja vodova je predviđena u koridorima saobraćajnica.

Sistem gradskog vodovoda omogućava snabdevanje za potrebe sanitarne vode i za potrebe protivpožarne zaštite.

4.4.2.2. KANALIZACIJA OTPADNIH VODA

Postojeća gradska kanalizaciona mreža na predmetnom prostoru je u ulicama M.Tita, Vašarište i Boljai Farkaša (opisano pod tačkom 2.6.3.3.).

Unutrašnje kanalizacione mreže planirati sa odvodom i priključkom na postojeću gradsku kanalizacionu mrežu. Prema predprojektnim uslovima JP Komgrad, u ul. Boljai Farkaša je kota temena kanalizacione cevi je na 1,0m od površine terena, a u ul. M.Tita priključak je moguće izvesti sa kotom dna priključne na cca. 1,60 m od površine terena. Izvođenje priključka u ul. M.Tita je tehnički povoljnije rešenje.

4.4.2.3. ODVOD ATMOSFERSKIH VODA

Atmosferska kanalizacija je izgrađena samo delimično, po opisu pod 2.6.3.3.

Prema predprojektnim uslovima JP Komgrad, odvod atmosferskih voda rešiti površinski, u slobodne površine, kao i samoupijajućim i odvodnim kanalima. Ukoliko to nije moguće izvesti, projektovati odgovarajući zacevljeni odvod atmosferskih voda do recipijenta.

Za regulisanje problematike podzemnih voda izgraditi potrebne kanale (otvorene ili zacevljene-drenažirane) za sakupljanje voda i odvod do recipijenata.

Otvoreni kanal na parc.br.6604. se ukida i premešta se u koridor Nove ulice (samoupijajućim-odvodni jarak), nastavlja se u Poveznom koridoru, i prelazi u novoformirani koridor kanala (duž kompleks „Agrobačka”). Postojeći kanal na parc.br.6686 se drenažira-zacevljuje.

4.4.3. ENERGETIKA

4.4.3.1. ELEKTROENERGETIKA

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

Na predmetnom prostoru se nalaze sledeći elektroenergetski objekti:

- 20 kV nadzemni vodovi u koridorima ulica Vašarište, M. Tita i Karađorđeva,
- montažno-betonska trafo stanica MBTS-27 P "Agrobačka" koja je priključena na nadzemnu VN mrežu u ul. Vašarište i stubna trafo stanica STS-42 P koja je priključena na nadzemnu VN mrežu u ul. Karađorđevoj.

PLANIRANA INFRASTRUKTURA

Napajanje planiranih objekata zone "A" na osnovu tehničke informacije br. 3.30.4-726/3-07 od 05.03.2007. god. predviđeno je izgradnjom 20 kV kablovskog voda od MBTS-27 P "Agrobačka" do nove TS u centru potrošnje snage do 2x630 kVA. Lokacija nove TS će se odrediti posebnim uslovima. Za napajanje objekata zone B, C, D i E predvideti izgradnju 20 kV kablovskog voda od nove MBTS "A" do nove TS u centru potrošnje snage do 2x630 kVA, odnosno dve TS snage do 630 kVA. 20 kV kablovski vod od zadnje TS predmetnog bloka voditi koridorom ul. Dunavska do ZTS-185.

4.4.3.2. GASOVOD

Na predmetnom prostoru postoji izgrađena distributivna gasna mreža u ulicama Boljai Farkaša, Karađorđeva i M.Tita, kao i gasovod srednjeg pritiska u ul. Vašarište sa priključnim šahtom prema ul. Karađorđeva, što znači da postoji dovoljno slobodnog kapaciteta za snabdevanje novih sadržaja prirodnim gasom.

4.4.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

Trase postojećih kablova prikazane su grafičkim prilogom Koncept razmeštaja saobraćajne i komunalne infrastrukture.

PLANIRANA INFRASTRUKTURA

Za priključenje novih korisnika i rekonstrukciju telefonske mreže na predmetnom prostoru izdati su tehnički uslovi br. 2608-298/1-07 S.M. od. 20.02.2007. Telekom Srbija IDR Sever Subotica.

Priključenje novih objekata na javnu mesnu telekomunikacionu mrežu planirati sa slobodnih kapaciteta koji se nalaze u ul. M. Tita. Za priključenje objekata potrebno je podneti zahtev za dobijanje uslova za priključenje istih na javnu mesnu telekomunikacionu mrežu. Kod proširenja ulica, potrebno je izvršiti izmeštanje postojećih tt kablova ukoliko bi nakon proširenja bili ispod asfaltnog dela ulice.

Planirane trase telekomunikacione infrastrukture prikazane su grafičkim prilogom.

4.5. USLOVI UREĐENJA I REGULACIJE ZELENIH POVRŠINA

Planom predviđeni procenat izgrađenosti je:

- 60% - za objekte visokogradnje sa svim pratećim sadržajima,
- 90% - za javni parking.

Na ostalim-slobodnim površinama formirati zaštitno zelenilo.

Ozelenjivanju pristupiti nakon izvršene izgradnje, polaganja svih podzemnih instalacija, vraćanja sloja humusnog plodnog zemljišta i nivelisanja terena.

Predviđeno je hortikulturno uređenje svih slobodnih površina sa niskim i srednjim vrstama biljaka.

Za sadnju koristiti kvalitetan, višegodišnji, školovan sadni materijal, da bi što pre došlo do izražaja funkcionalnost zelenila.

Zabranjene vrste biljaka (agresivno-invazivne), koje se ne smeju koristiti za ozelenjavanje na datom prostoru, propisuju priloženi Uslovi Zavoda za zaštitu prirode Srbije.

Slobodne površine zatraviti.

Oko parking-prostora formirati linijsko zelenilo od srednje-visokih lišćara.

Zelene površine u celini, kontinualno treba održavati.

Na kraju vegetacionog perioda obavezno izvršiti zamenu isušenih sadnica.

4.6. USLOVI ZAŠTITE OBUHVAĆENOG PODRUČJA

4.6.1. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Postojeće i planirane namene u datom prostoru ne utiču negativno na okolinu, ne izazivaju zagađivanje ili degradiranje životne sredine, ne izazivaju bitna oštećenja ili značajne promene prirodnih oblika, ne stvaraju buku ni vibracije, ne zagađuju zemljište ni vazduh, nemaju negativan uticaj na biljni i životinjski svet. Cilj planiranja je formiranje što većih zelenih površina (min.40% od površine parcele objekata visokogradnje, odn.10% kod parkinga), radi stvaranja zdrave i čiste okoline, pošto je i nemena bloka takva gde se dolazi za opuštanje, odmor, šetnju, rekreaciju, bavljenja sportom, kupovinu i sl.

Postojeći objekti radne zone - kompleksa "Agrobačka" (upravna zgrada, prodavnica automobila i rezervnih delova sa skladišnim prostorom, servis automobila i poljoprivredne mehanizacije sa tehničkim pregledom, i magacin prehrane i veziva) rade sa neiskorišćenim kapacitetima, i ne zagađuju životnu sredinu. Za promenu namene ili proširivanje delatnosti u predmetnoj zoni pored izrade Urbanističkog projekta obavezna je i izrada Strateške procene uticaja na životnu sredinu.

Prema Mišljenju Odeljenja za zaštitu životne sredine – Opštinske Uprave B.Topola, za potrebe izrade Plana detaljne regulacije Bloka 19. u B.Topoli nije potrebna izrada Izveštaja o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu, pošto na predmetnom prostoru ne postoje zaštićena prirodna dobra. Bitni aspekti životne sredine treba da budu obrađeni u Generalnom planu B.Topole za koji je predviđena izrada Strateška procena uticaja na životnu sredinu, a za konkretne objekte će se izraditi Studija o proceni uticaja na životnu sredinu. Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.glasnik RS 135/04) uređuje uslove, način i postupak vršenja procene uticaja određenih planova i programa na životnu sredinu radi obezbeđivanja zaštite životne sredine u postupak pripreme i usvajanja planova i programa.

4.6.1.1. ZAŠTITA VAZDUHA

Postojeće stanje

Na predmetnom prostoru postojeći objekti individualnog stanovanja, gradske pijace i školstva ne zagađuju vazduh ni hemijskim materijama, ni bukom.

Glavni zagađivači vazduha u predmetnom prostoru su vozila, koji svojim izduvnim gasovima negativno utiču na sastav vazduha, i to:

- na javnim saobraćajnicama (prsten oko Bloka 19.),
- na parking-prostoru (za vreme održavanja pijace, dva puta nedeljno od 7-12 časova, 145 parking-mesta),
- prilikom servisiranja i tehničkog pregleda automobila i poljoprivredne mehanizacije u kompleksu „Agrobačka”.

Planirane mere zaštite

Budući-novi sadržaji na datoj lokaciji su takve prirode, koji hemijski ne zagađuju vazduh. Opasnost od buke i vibracije za planirane namene ne postoji.

Izduvni gasovi ostaju najveći zagađivači vazduha.

Predviđeno je hortikulturno uređenje svih slobodnih površina sa niskim i srednjim vrstama biljaka. Procenat ozelenjene površine treba da bude min. 40% građ.parcele (kod objekata visokogradnje), odn. min.10% (kod javnog parkinga).

Za potrebe grejanja objekata kao i za ostale energetske potrebe predviđeno je korišćenje el. energije i gasa, koji najmanje zagađuju vazduh.

Za promenu ili proširivanje namene radne zone (kompleks „Agrobačka”) potrebno je izraditi Urbanistički projekat i Studiju o proceni uticaja na životnu sredinu.

4.6.1.2. ZAŠTITA ZEMLJIŠTA

Postojeće stanje

Unutrašnjost predmetnog bloka je neizgrađeno građevinsko zemljište, koje nije urbanizovano, nije obrađeno, i vodi se kao pašnjak, livada, močvara, njiva.

Izgrađeno građevinsko zemljište čine objekti i delatnosti koji ne znače opasnost za zagađenje zemljišta na datom prostoru.

Mere zaštite

Prilikom bilo kakve intervencije, bilo kakve izgradnje dolazi do degradacije i zagađivanja zemljišta (zemljani radovi, korišćenje mehanizacije, građevinski materijali raznih vrsta, goriva i sl.). Radi umanjivanja negativnih uticaja na zemljište tokom izgradnje (odn. nakon završetka izgradnje), potrebno je:

- na početku izvođenja radova skinuti gornji sloj humusa, isto lagerovati i nakon završetka izgradnje objekata koristiti za zamenu tla odn. pokrivanje slobodnih površina slojem humusa,
- nakon završetka izgradnje odstraniti građevinski otpad svih vrsta (građevinski materijali, gorivo, maziva i dr.),
- gornji sloj degradiranog zemljišta po potrebi odstraniti ili rekultivisati u zavisnosti od stepena zagađenja,
- evakuisati sve vrste otpadaka kao i zagađene slojeve zemljišta,
- po potrebi nasipati nove slojeve od zdrave zemlje,
- sve slobodne površine ozeleniti,
- odvod atmosferskih i otpadnih voda rešavati na način po ranijem opisu,
- adekvatno rešavanje deponovanja i odvoza otpada svih vrsta,
- postojeći sadržaji u radnoj zoni se zadržavaju; zabranjeno je ispuštanje zagađujućih materijala na slobodne površine (goriva, maziva, i sl.),
- za proširivanje kruga delatnosti ili promenu namene u radnoj zoni (zona „H”) obavezna je izrada Akta o urbanističkim uslovima sa Strateškom procenom uticaja na životnu sredinu.

4.6.1.3. ZAŠTITA VODA

Postojeće stanje

Na predmetnom prostoru postoje vođeni tokovi (otvoreni kanali) i vodene površine (močvara). Nivo podzemne vode je na površini zemljišta, tj.NPV=0.

Mere zaštite

- za osnovnu zaštitu voda je primarni uslov adekvatno snabdevanje objekata vodom;
- za odvođenje otpadnih voda iz objekata je obavezno priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu;
- pijaću vodu koristiti samo za sanitarne potrebe i za potrebe protivpožarne zaštite.
- naročita pažnja u toku izrade Plana je posvećena za odvod atmosferskih i podzemnih voda, za šta je u posebnim koridorima predviđena izgradnja odgovarajućih odvodnih i upojnih kanala, kao i zacevljenje-drenažiranje kritičnih površina (opisano pod tačkom 4.4.2.3.)

Ulja i maziva iz servisa vozila i poljopr. mehanizacije kompleksa „Agrobačka” vode se u gradsku kanalizacionu mrežu sa priključkom na glavni vod u ul.M.Tita. Potrebno je ispitati kvalitet zagađenosti ispuštene vode, te po potrebi izraditi separator za primarno prečišćavanje.

Problem prečištača u B.Topoli nije rešen.

Generalno posmatrano, u slučaju da neki planirani sadržaji ne mogu održati stepen zagađenosti bilo koje vrste u propisima dozvoljenim granicama, ne dozvoliti izgradnju istih sadržaja.

4.6.1.4. DRUGE ZAŠTITNE MERE

Potrebno je adekvatno korišćenje i redovno održavanje svih površina i objekata.

Potrebna je redovna evakuacija smeća.

Sve slobodne površine potrebno je ozeleniti odgovarajućom zelenilom.

4.6.2. USLOVI ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Postojeće stanje:

Nisu evidentirana arheološka nalazišta niti lokaliteti sa arheološkim sadržajem (videti Saglasnost arheološke i etnološke ekipe Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Subotici).

Mere zaštite:

Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova nađe na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalaz ne uništi, ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven (čl.109. Zakona o kulturnim dobrima - Sl.glasnik RS br.71/94).

4.6.3. USLOVI ZA ZAŠTITU PRIRODE

U uslovima Zavoda za zaštitu prirode Srbije-Novi Sad (Uslovi zaštite prirode za izradu Plana detaljne regulacije Bloka 19. u Bačkoj Topoli) se konstatuje, da predmetni blok pripada ekološki osetljivim područjima (zbog visokog nivoa podzemne vode, poroznosti geološke podloge, kretanja podzemnih voda u pravcu vodotoka Krivaje), na kojima je neophodno izbegavati tipove namene površina koje bi dovele do uništavanja prirodnih resursa ili do zagađenja zemljišta i vode (odlaganje otpada, lociranje industrijskih postrojenja). Planom date namene površina nemaju takav negativan uticaj.

Uređaj za prečišćavanje komunalnih otpadnih voda je neophodno izgraditi. Paralelno sa dinamikom izgradnje kanalizacione mreže planirati izgradnju odgovarajućeg uređaja za prečišćavanje.

Mere očuvanja funkcionalnosti koridora rečice Krivaje, zaštitu prirodnih retkosti određenih vrsta životinja (ptice, vodozemci, gmizavci), zaštitu biodiverziteta urbanih površina, i zabranjene vrste (invazivno-agresivne vrste) biljnog sveta koje se ne smeju koristiti za ozelenjavanje, propisuju gore pomenuti uslovi, koji su priloženi u Planu.

4.6.4. USLOVI ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA - ZAŠTITA OD ZEMLJOTRESA

Projektovanje, dimenzionisanje i izvođenje objekata u datom području raditi prema važećem Pravilniku o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima i Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima.

Bačka Topola se nalazi u VII.zoni seizmičnosti po MCS-skali (prema Seizmološkoj karti SCG izdatog od Seizmološkog zavoda).

a/ Zgrade, građevine sa skupocenom opremom, skladišta skupocene opreme i robe, a koje građevine su od izuzetnog značaja, čije bi rušenje moglo da izazove dalje katastrofalne posledice, pa samim tim konstrukcije koje se projektuju u područjima seizmičkog intenziteta VII.stepena skale MCS, moraju biti proračunate prema projektnoj seizmičnosti kao za VIII.zonu;

b/ Administrativni- i komunalni objekti, skladišta (koji nisu uključene pod tačkom a/) se računaju prema projektnoj seizmičnosti koji odgovara seizmičnosti područja;

c/ Pomoćne zgrade i energetske objekti lokalnog značaja se računaju prema projektnoj seizmičnosti koji odgovara seizmičnosti područja;

Kategorija tla na kome će se graditi, određuje se na osnovu geotehničkih ispitivanja lokacije, inženjersko-geoloških i hidrogeoloških podataka, geofizičkih, i drugih istraživanja tla.

Prilikom građenja treba posvetiti naročitu pažnju kvalitetu materijala konstrukcije i izvođenju.

Prilikom projektovanja potrebno je poštovati propise za minimalne udaljenosti između objekata.

4.6.5. USLOVI ZAŠTITE OD RATNIH RAZARANJA

Referat za odbranu Bačke Topole (Ministarstvo odbrane RS – Referat za odbranu MO B. Topola - Saglasnost za izradu Plana detaljne regulacije Bloka 19. u Bačkoj Topoli, br.: 826-4/2007-14.1 od dana 12.03.2007.god.) - na osnovu Zakona o odbrani -, u svojoj saglasnosti obavezuje svakog budućeg investitora u datom bloku za izgradnju SKLONIŠNOG PROSTORA (nadzemnog ili podzemnog), ili da uplati 2% investicione vrednosti na ime JP za skloništa.

Projektovanje, dimenzionisanje i izgradnju skloništa vršiti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za skloništa.

4.6.6. USLOVI ZAŠTITE OD POŽARA

Prema uslovima MUP-Subotica – Odsek za zaštitu i spašavanje (Posebni uslovi za Plan detaljne regulacije za Blok 19. u Bačkoj Topoli) potrebno je definisati:

- bezbednosna međusobna rastojanja između objekata, i bezbednosna rastojanja između objekata različite namene, gde je mogućnost pojave požara prisutna, udaljenosti između zona predviđenih za stambene i javne objekte,

- dovoljnu širinu puteva, okretnica i platoa za vatrogasna vozila, koji omogućavaju pristup vatrogasnim vozilima do samih objekata,

- izvorišta snabdevanja vodom za predmetni blok i kapacitete gradske vodovodne mreže koji treba da obezbede dovoljne količine vode za potrebe gašenja požara.

4.7. SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐIVANJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Određivanje koridora saobraćajne- i komunalne infrastrukture kao i planirani elementi tih koridora su definisane i opisane u prethodnim poglavljima.

Procena potrebnih sredstava za izgradnju saobraćajnica i javne komunalne infrastrukture je data u Programu za izradu ovog plana.

5. PRAVILA GRAĐENJA

5.1. PRAVILA GRAĐENJA U ZONI ZA STANOVANJE - ZONA „A”

Pravila za izgradnju, dogradnju i dr. kao i za parcelaciju ili preparcelaciju:

- min. površina parcele 300 m²
- max. indeks iskorišćenosti 50%
- min. širina parcele 14 m.

Parcelaciju i preparcelaciju regulisati urbanističkim projektom.

5.2. PRAVILA GRAĐENJA U ZONAMA „B1”, „B2”, „C1”, „C2”, „E”

(centralni sadržaji, poslovno-tržni centar, hotel, ugostiteljstvo, sportsko-rekreativni centar, sportska hala i drugi sportski objekti, sportski tereni, sadržaji poslovnog karaktera, organizacija sajмова; sve to sa pratećim sadržajima).

Za izgradnju planiranih objekata kao i za parcelaciju i preparcelaciju potrebna je izrada Urbanističkih projekata.

5.2.1. Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Prilikom preparcelacije odn. formiranja građevinskih parcela potrebno je pridržavati se sledećih uslova:

- svaka parcela treba da ima direktan kolski i pešački pristup sa javne saobraćajnice;
- minimalna površina građevinske parcele prilikom preparcelacije određivaće se u zavisnosti od planirane namene;
- minimalna širina parcele je 20,0m.

5.2.2. Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građ. parcele

Kod lociranja planiranih objekata potrebno je pridržavati se sledećih uslova:

- prednja građevinska linija (sa ulazne strane u kompleks) treba da bude na min.10,0m od regulacione linije;
- zadnja odn. bočne građevinske linije treba da budu na min.5,0m od granica građ. parcele.

5.2.3. Najveći dozvoljeni stepen zauzetosti i stepen izgrađenosti građ. parcele

Za mešovite i industrijske zone, ostala posebna područja najveći dozvoljeni indeksi izgrađenosti i iskorišćenosti građevinske parcele:

- indeks iskorišćenosti je max.60% (za objekte visokogradnje);
- indeks izgrađenosti je 2,1.

5.2.4. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata za predmetni blok nisu definisane u Generalnom planu B. Topole. Iz tih razloga uzeti su podaci za druge blokove koji se odnose na višeporodične stambene objekte. Prema tome:

- najveća dozvoljena spratnost objekata je P+3+Pk odn. P+4,
- najveća dozvoljena visina objekata je 22,00m.

5.2.5. Uslovi za izgradnju drugih objekata na parceli

Uz glavni objekat mogu se graditi i drugi objekti suprastrukture kao što su garaže, magacini, kotlarnice, skladišta i dr., za potrebe razne infrastrukture (šahtovi, taložnici, podstanice za gasovod i dr.), objekti saobraćajne infrastrukture (parkinzi, nastrešnice za parkinge, bicikle, pešačke staze i dr.). Građevinske parcele mogu se ograđivati transparentnom ogradom.

Uslovi za izgradnju svih objekata treba da budu određeni Izvodom iz PDR Bloka 19. u B.Topoli, odn. po potrebi Urbanističkim projektom za deo bloka, a u skladu sa Generalnim planom odn. sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

5.2.6. Obezbeđivanje parking prostora

Svaki budući investitor na sopstvenoj građ. parceli treba da obezbedi dovoljan broj parking-mesta za sve vrste vozila, odn.za sve korisnike datog objekta.

Prilikom formiranja i dimenzioniranja buduće parcele treba uzeti u obzir potrebne površine za parkiranje i garažiranje svih vrsta vozila. Predvideti i ostale potrebne saobraćajne i manipulativne površine.

5.2.7. Uslovi zaštite susednih objekata

Na osnovu uslova o određivanju lokacije objekata u odnosu na regulacione linije odn. granice građevinske parcele obezbeđena je potrebna minimalna međusobna udaljenost susednih objekata.

Minimalna udaljenost između susednih objekata treba da je 1/2 visina višeg objekta.

Stope temelja objekata ne mogu prelaziti granice sopstvene parcele.

Odvod atmosferskih voda sa jedne građ. parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

5.2.10. Uslovi oblikovanja objekata

Spoljni izgled objekata, oblik krova, primenjeni materijali, boje i drugi elementi se utvrđuju idejnim arhitektonskim projektom.

Kod izgradnje objekata koristiti savremene materijale.

Kod izbora konstruktivnih sistema težiti savremenim rešenjima.

Arhitektonskim oblicima, upotrebljenim materijalima, bojama i dr. elementima težiti uspostavljanju jedinstvene estetske odn. vizuelne celine u okviru građevinske parcele.

Obavezna je izrada kosog krova. Nagib krovova određuje vrsta krovnog pokrivača.

Ispadi-konzole na objektu se mogu formirati na visini većoj od 3,00 m, i ne mogu prelaziti građevinsku liniju objekta više od 1,60m.

5.2.11. Objekti predviđeni za rušenje

Za formiranje novih prostornih celina kao i za formiranje novih koridora saobraćajne i dr. infrastrukture potrebno će biti preduzeti intervencije u smislu rušenja nekih postojećih objekata.

Objekti predviđeni za rušenje su prikazane u grafičkom prilogu: Postojeće stanje i stečene obaveze u prostoru (objekti koji nisu šrafirani). To su objekti individualnog stanovanja, uglavnom u lošem stanju.

Objekti predviđeni za rušenje su:

- svi objekti individualnog stanovanja u ulicama Cara Dušana i Bledska;
- objekti sa južne strane ulice Boljai Farkaša;
- objekti sa zapadne strane ulice Karađorđeva;
- dva objekta u ulici Dečanska.

Izgradnja novih objekata, dogradnja, adaptacija, rekonstrukcija poboljšanje uslova stanovanja i dr. do privođenja prostora nameni potrebno je regulisati opštinskom odlukom.

5.3. PRAVILA GRAĐENJA ZA PARKING-PROSTOR - ZONA „D” -

Za parking prostor najveći dozvoljeni indeks iskorišćenosti je 90% ;

Površine izgraditi sa odgovarajućim padovima i rešiti odvod atmosferske vode.

Parking ima dva ulaza iz ulice Karađorđeva, a ima mogućnost priključenja na novoplanirani koridor.

5.4. PRAVILA GRAĐENJA U ZONI ŠKOLSTVA - ZONA „F” –

Prostor zone je uglavnom izgrađen. Moguća je izgradnja eventualno manjeg (otvorenog) sportskog terena za potrebe škole.

5.5. PRAVILA GRAĐENJA U ZONI GRADSKE PIJACE

- ZONA „G” –

Na prostoru gradske pijace moguće je postavljanje manjih montažnih objekata za prodaju uglavnom prehrambenih proizvoda u zatvorenom prostoru a van same prodajne hale pijace.

Kao intervencije moguće je natkrivanje dela ili delova otvorenog prodajnog prostora.

5.6. PRAVILA GRAĐENJA U RADNOJ ZONI - ZONA „H”

Postojeći sadržaji radne zone kompleksa „Agrobačka” su opisani u prethodnim poglavljima. Izgradnju novih objekata sa namenama postojećih sadržaja regulisati Urbanističkim projektom. Isto važi i za eventualnu parcelaciju ili preparcelaciju..

U slučaju izgradnje objekata drugih namena (proširenje delatnosti) potrebna je izrada i Strateške procene uticaja na životnu sredinu.

Pravila izgradnje kao i preparcelacije:

- max. indeks iskorišćenosti 60%;
- svaka parcela ili planirani objekat treba da ima pristup iz ul. Vašarište;
- min. površina parcele odrediti prema planiranoj izgradnji.

OBRADIVAČI:

Odgovorni urbanista:

Kovač Tibor dipl.ing.arh.

Saradnici:

Mikloš Kornelija dipl.ing.građ.

Beck Zoltan dipl.ing.arh.

Rac Mihalj ing.el.

Fenjveši Anica građ.tehn.

TEHNIČKI USLOVI I SAGLASNOSTI OD NADLEŽNIH INSTITUCIJA

- "ELEKTROVOJVODINA" d.o.o. - Elektrodistribucija Subotica (Tehnička informacija – Prethodni elektroenergetski uslovi o mogućnosti priključenja na distributivnu mrežu planiranih objekata na delu PDR Bloka 19. u B.Topoli, broj: 3.30.4-726/3-07 od dana 05.03.2007.god.);

- Vodoprivredno preduzeće "DTD - Krivaja", B.Topola (Prethodni vodoprivredni uslovi u vezi izrade Plana detaljne regulacije Bloka 19. u B.Topoli, broj:259. od dana 26.02.2007.god.);

- RODGAS a.d. za razvoj i održavanje gasne mreže i distribuciju gasa – Bačka Topola (Prethodni podaci za izradu programa za izradu plana detaljne regulacije Bloka 19. u B.Topoli, br.:143/2007 od dana 14.02.2007.);

- TELEKOM SRBIJA - Preduzeće za telekomunikacije a.d. - Izvršna direkcija regije sever, Izvršna jedinica Subotica (Tehnički uslovi za izradu Plana detaljne regulacije Bloka 19. u B.Topoli, br. 2608-298/1-07 S.M. od 20.02.2007.god.);

- JP "KOMGRAD" Bačka Topola (Predprojektni uslovi za izradu Plana detaljne regulacije Bloka 19. u B.Topoli, br.42-1, od dana 19.02.2007.god.);

- OPŠTINSKA UPRAVA – Odeljenje za građevinarstvo, stambeno-komunalne poslove, poljoprivredu, zaštitu životne sredine i imovinsko-pravne poslove (Predlog odluke da se ne izrađuje strateška procena uticaja na životnu sredinu za PDR bloka 19. u B.Topoli, br.:501-8/2007-IV od dana 23.03.2007.god);

-- OPŠTINSKA UPRAVA – Odeljenje za građevinarstvo, stambeno-komunalne poslove, poljoprivredu, zaštitu životne sredine i imovinsko-pravne poslove (Mišljenje o izradi strateške procene uticaja na životnu sredinu za PDR bloka 19. u B.Topoli, br.:501-08/2007-IV od dana 23.03.2007.god);

- MEĐUOPŠTINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE, Subotica (Saglasnost za izradu Plana detaljne regulacije Bloka 19. u B.Topoli, broj: 192 - 6/5 od dana 07.03.2007.god.);

- MINISTARSTVO ODBRANE SCG – Referat za odbranu MO Bačka Topola (Saglasnost za izradu Plana detaljne regulacije Bloka 19. u Bačkoj Topoli, broj: 826-4/2007-14.1 od dana 12.03.2007.god.);

- MUP – SUP, Subotica – Odsek za zaštitu od požara i spašavanje (Prethodni uslovi za zaštitu od požara za Plan detaljne regulacije Bloka 19. u Bačkoj Topoli, broj: 217 – 107 / 07 od dana 07.03.2007.god.).

- ZAVOD ZA ZAŠTITU PRIRODE SRBIJE-Beograd, PJ Novi Sad (Uslovi zaštite prirode za izradu Plana detaljne regulacije Bloka 19. u Bačkoj Topoli br.03-298 od dana 06.05.2007.)

III. DOKUMENTACIJA PLANA

IV. GRAFIČKI PRILOZI