



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ БАЧКА ТОПОЛА

TOPOLYA KÖZSÉG

HIVATALOS LAPJA

**Број 5 – Година XLV
24. април 2013. г. , Бачка Топола**

**XLV. évfolyam –5. szám
Topolya, 2013. április 24.**

32.

План детаљне регулације за део радне зоне уз државни пут II реда Р-119 Хоргош-Бачка Паланка(државни пут Преда бр.103 Бајмок-Бачка Топола-Сента-Чока-Црна Бара) ПДР-1124/12

САДРЖАЈ

А/ ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Регистрација предузећа
Лиценца одговорног урбанисте

Увод

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Б/ ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

Текстуални део усвојеног Концепта Плана

Ц/ ПЛАНСКИ ДЕО

І ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина одређених планом
- 1.2. Биланс површина
- 1.3. Правила парцелације и препарцелације
- 1.4. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте
- 1.5. Општи регулациони и нивелациони услови за уређење јавних површина-

улица

- 1.6. Правила, услови и ограничења уређења простора
- 1.7. Трасе, коридори и капацитети јавне комуналне инфраструктуре
- 1.8 . Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат
- 1.9. Услови и мере за спровођење Плана
- 1.10. Услови и мере заштите непоретних културних и природних добара
- 1.11. Услови и мере заштите животне средине
- 1.12. Услови и мере заштите природе
- 1.13. Услови заштите од пожара и елементарних непогода
- 1.14. Мере енергетске ефикасности изградње
- 1.15. Правила и услови за несметано кретање хендикепираних инвалидних лица

ІІ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 2.1. Правила грађења на површинама јавне намене
- 2.2. Правила грађења на површинама остале намене
 - 2.2.1. Највећи дозвољени индекси заузетости и индексе изграђености грађевинске
 - 2.2.2. Утврђивање регулационе и грађевинске линије
 - 2.2.3. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила
 - 2.2.4. Општа правила за изградњу објеката
 - 2.2.5. Изградња других објеката на истој грађ. парцели
 - 2.2.6. Положај објеката на парцели
 - 2.2.7. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације
 - 2.2.8. Услови за прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру
 - 2.2.9. Услови за изградњу мреже и објеката јавне инфраструктуре

парцеле

2.2.10.Правила ограђивања простора

Д ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације
- Оверен катастарски план
- Услови надлежних институција
- Извод из Просторног плана Бачка Топола

ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | |
|---|----------|
| 1) Граница обухвата Плана са постојећом наменом површина | P 1:2500 |
| 2) Подела простора на типичне зоне и целине | |
| 3) План намене површина | P 1:2500 |
| 4) План поделе на површине јавне и остале намене са предлогом плана парцелације | P 1:2500 |
| 5) План регулације, нивелације и саобраћајне инфраструктуре | P 1:2500 |
| 6) План комуналне инфраструктуре | P 1:2500 |
| 7) Карактеристични попречни профил планиране улице | P 1:2500 |

Увод

На 5. седници Комисије за планове општине Бачка Топола одржаног дана 15.06.2012. год. извршена је стручна контрола Концепта Плана детаљне регулације за део радне зоне уз државни пут II реда Р-119 Хоргош-Бачка Паланка бр. КП-1120/12. Комисија је усвојила Концепт и наложила је израду Нацрта Плана.

Основни циљ овог Плана је да се на планом обухваћеном простору утврди концепција уређења и организације простора поделом на функционалне зоне и целине и утврђивање површина за јавне намене, коридоре саобраћајница и мреже јавне комуналне инфраструктуре. План је рађен на основу основних смерница утврђених у Просторном Плану општине Бачка Топола и услова надлежних предузећа.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА**ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА**

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се већим делом ван граница насељеног места у катастарским општинама к.о. Бачка Топола-град и к.о. Бачка Топола унутар описаних граница Плана.

Граница Плана се креће на североисточном делу обухвата од тромеђе парц.бр. 4786, 4784 и 810 к.о. Б.Топола и креће се према западу дуж северне међне линије парцела бр.4787 к.о. Бачка Топола, 7327/2 и 7327/1 к.о. Бачка Топола-град до пресека са западном међном линијом парцеле бр. 7327/1 к.о. Б.Топола-град одакле се граница ломи према југу пратећи западну међну линију парцеле бр. 3344/2 и 3344/1 до тромеђе парцела бр. 3337, 3336/2 и 3344/1 одакле се граница ломи према западу дуж јужне међне линије парцела бр. 3336/2 и 3336/1 до тромеђе парцела бр. 3336/1, 3337 и 7328 к.о. Бачка Топола-град одакле се наставља до североисточне тачке парцеле бр. 3225, одакле се граница ломи према југу западном међном линијом парцела бр. 7328 до тромеђе парцела бр. 7328, 3224 и 7336/1. Од ове тачке граница се ломи према истоку дуж северне регулационе линије коридора државног пута до тромеђе парцела бр. 3342, 3346 и 7336/1 одакле се ломи према југу до пресека са јужном регулационом линијом државног пута одакле се граница ломи према истоку. Од те тачке се граница креће дуж јужне регулационе линије коридора државног пута до раскрснице пута са парц.бр. 4786 к.о. Б.Топола са државним путем где граница прати линију планиране кружне раскрснице и наставља се према истоку до тромеђе парцела бр.2332/1, 2332/2 и 4724 к.о. Бачка Топола, одакле се ломи према северу до почетне тачке.

Површина обухваћена концептом Плана је 55.12 ха

ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Концепта плана

Одлука о изради Плана (Сл.лист општине 12/2011) усвојена на Скупштини Општине Бачка Топола дана 15.12.2011.

Закон о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, 72/09, , 81/09, 64/10-ОУ, 24/11)

Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл.гласник РС 31/10, 69/2010 и 16/2011).

Плански основ за израду Концепта плана

- Просторни план општине Бачка Топола (Сл.лист општине Б.Топола бр. 01/10)

На основу Просторног плана предметни простор је намењен за радну зону ван насеља.

Спровођење просторног плана

Просторни план општине Бачка Топола разрађиваће се:

„За потребе изградње: нове зоне одређене намене, комплекса и садржаја (викенд зона, радних, туристичко-рекреативних и др.) и инфраструктурних, односно комуналних објеката изван грађевинског реона насеља, где је потребно дефинисати грађевинско земљиште, односно разграничење између осталог и јавног грађевинског земљишта, израдом одговарајућег урбанистичког плана.“

1. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду плана детаљне регулације прибављен је оверени катастарски план у аналогном облику у размерама 1: 1000 и 1:2500. Добијене подлоге су скениране и геореференциране.

I ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1. ПОЛОЖАЈ ПРОСТОРА У ОКРУЖЕЊУ

Планом обухваћен простор се налази већим делом у ванграђевинском реону источно од насеља Бачка Топола уз државни пут III реда Р-119 Хоргош- Бачка Паланка.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

2.1. Природни ресурси

2.1.1. Географске карактеристике и положај

Земљиште општине Бачке Тополе простире се на 597 км². Град Бачка Топола, представља административни центар општине и налази се на 45° 49' северне географске ширине и 19° 39' источне географске дужине, на надморској висини између 93-110 м.

2.1.2. Геоморфолошке карактеристике

Основна рељефно-морфолошка целина која карактерише подручје Бачке Тополе је телечка лесна зараван са благим северо-источним падинама.

За подручје Бачке Тополе из геоморфолошког аспекта значајна је долина Криваје. Река Криваја са својим притокама, фреатске и артешке воде дају простору основни хидрографско-морфолошки печат формирајући карактеристичан благо заталасан облик предела.

2.1.3. Хидролошке карактеристике

Општина Бачка Топола, као и читава северна Бачка је изразито копненог карактера, сиромашна водом. Утврђено је да хидрогеолошки колектори могу да задовоље садашње потребе наводњавања и заливања.

Подручје Северне Бачке оскудно је воденим токовима. Ту су водотоци: Плазовић Мостонга, Криваја, Кереш, Чик. За наше подручје је значајна Криваја. Она извире на Телечкој висоравни близу Таванкута. Она има притоке, и улива се код Турије у канал Бездан-Бечеј. Код Бачке Тополе њој се придружује Широки до, Велики до, Дубоки до. У свом горњем току Криваја има доста велик пад. Идући према уићу њен пад је све мањи. Река има долину широку од 500-800 м. Њене стране су доста стрме. Долина водотока Криваје је природни хидролошки и еколошки коридор између унутрашњости лесног платоа и долине Тисе.

Своје корито Криваја је усекла у лесу. Приликом свог усецања, она је створила једну флувијалну терасу од 3 м. Криваја има воду преко читаве године. Она воду добија од издани која лежи на додиру песка и леса, а и од атмосферског талога. Због тога се водостај Криваја колеба.

За овај предео су значајне и подземне воде. Оне се јављају као термоминералне, артерске и слободно изданске.

На подручју Бачке Тополе приликом бушења пронађена је термоминерална вода са температуром 40°C у чијем саставу има доста сумпора.

На подручју Бачке Тополе јављају се подземне воде на дубини већој од 3,00 м и креће се до 10,5 м. Ниво подземних вода зависи од конфигурације терена. На већој дубини подземне воде се јављају на лесној заравни, а плиће су у алувијалним равнима.

Осцилација нивоа подземних вода су благе и уједначене. Разлика између максимума и минимума подземних вода је око 1,5 м.

Регулисањем Криваје смањиле су се области под мочварима и барама, а у новије време се јавља изражена потреба за наводњавањем великих површина веома плодног земљишта услед карактера и особине климе на овом подручју.

2.1.4. Педолошке карактеристике

Педолошки састав земљишта је од великог значаја за биљке. Земљиште биљке снабдева храном и водом, служи за њихово укороњивање. Педолошки састав земљишта настао је под утицајем више педогенетских фактора: геолошког састава, вегетације, микроорганизама, животињског света, климатолошких, хидролошких и антропогених фактора. Земљиште као природна творевина настаје под утицајем различитих чинилаца. Клима спада у најважније чиниоце који утичу на стварање и развој земљишта.

На посматраном подручју доминантно земљиште је чернозем карбонатни (мицелорни) на лесном платоу и делувијално-алувијални нанос карбонатни и бескарбонатни.

Чернозем карбонатни

Овако земљиште је било под утицајем локалних фактора. Ово земљиште представља творевину насталу у сувом и топлим бореалу и степско-континенталној клими и њој сопственој вегетацији.

Овај тип земљишта одликује се низом повољних физичких, хемијских и микробиолошких особина. Ове особине доприносе да ово земљиште спада у прва земљишта за искористицавање у пољопривредне сврхе. По механичком и гранулометријском саставу чернозем је иловача и лакша иловача, доброг водно-ваздушног и топлотног режима.

Одликује се врло добром макро и микро структуром. Има идеалну процедљивост и процес испирања је сведен на минимум. По хемијским особинама је висококарбонатан, с благим хумусом, богат је резервама хранљивих састојака, према томе чернозем је земљиште највеће производне вредности.

Са овог земљишта добијају се уједначени пољопривредни приноси уколико има довољно влаге у току вегетације. Потенцијалне могућности овог земљишта не користе се у пуној мери. Разлози за то су спољашњи фактори које треба тражити у недовољној количини воде. Зато је ово подручје упућено на наводњавање.

Делувијално алувијални нанос

Делувијална земљишта Војводине настају спирањем земљишних делова горњих рељефских облика површинским водама и скидањем и слагањем понесеног материјала на ниже рељефске облике.

Делувијално-алувијална земљишта имају разнолике морфолошке особине и веома неуједначен механички састав. Могу се срести иловасте пескуше, песковите иловаче, тешке иловаче и глинуше.

Ово земљиште карактерише смењивање броја слојева различитог механичког састава и физичких особина, без недолошких процеса.

Хемијске особине овог земљишта су такође врло хетерогене. Удео хумуса је низак, креће се од 1.5 - 2.5 %.

2.1.5. Сеизмичке карактеристике

Сеизмолошка својства простора третираног планом у тесној су повезаности са његовом геотектонском структуром. Прегледом сеизмолошке карте за повратни период од 50 година, подручје обухваћено планом налази се у зони од 6° МЦС.

Земљотрес датог интензитета углавном се запажа а на појединим објектима настају лака оштећења. Према нашим прописима већ од интензитета 6° МЦС је потребно ојачавати конструкције.

Оцена: са сеизмолошког аспекта подручје третирано планом се налази у зони 6° МЦС потреса, при чему настају извесна оштећења те су нужне пасивне и активне мере заштите.

2.1.6. Климатске карактеристике

Климатске карактеристике и метеоролошки параметри представљају битан фактор за дефинисање стања животне средине и процену могућих утицаја на посматраном простору. Климатске карактеристике и метеоролошки параметри најчешће се дефинишу преко просторних и временских варијација струјања, температуре и влажности као и интензитета зрачења. Климатски чиниоци Северне Бачке представљају природни потенцијал за привредно коришћење у целини. За овај регион установљена је уједначеност свих чинилаца климе.

Температура ваздуха: Према подацима средњих месечних температура ваздуха, средња годишња температура износи 10,8°C. Најхладнији месец и једини са негативном температуром је јануар - 2,5°C а најтоплији јули са средњом месечном температуром од 21,2°C. Према томе, годишња амплитуда колебања износи 23,7°C.

У току вегетационог периода (ИВ-ИХ) температура ваздуха износи око 17,7°C.

Вредност термодромског квоцијента износи 0,84%, што упућује на закључак да дато подручје има велики степен континенталности.

Облачност: је значајан климатски елемент који утиче на интензитет сунченог зрачења тј. количину примљене топлоте, колебање температуре, висину падавина итд. За пољопривредну производњу облачност је нарочито значајна у пролећним и јесењим ноћима. Тада облачност штити земљиште од јаче радијације и спречава образовање слане која наноси штете биљкама. Просечна годишња облачност у општини Бачка Топола износи 5.6 десетина. На основу средњих месечних вредности облачност се креће 3.8-7.8 десетина. Највећа облачност је у децембру (7.8 десетина) јануару (7 десетина) и новембру (6.8 десетина) најмања у августу (3.8 десетина), јули и октобру (4.5 десетина).

Осунчавање: у овом подручју најдуже трајање сунчевог сјаја је у јулу 303 часа, а најмање у децембру, свега 50 часова. У току године време осунчавања расте од децембра до јула, а затим опада до децембра. Укупно трајање сунчевог сјаја у току године износи 2126 часова, односно око 6,02 часа дневно што говори да ово подручје има карактеристике релативно сунчане регије.

Магла: се јавља у периоду од новембра-до марта. Просечно годишње има 35 дана са маглом, највише у јануару а најмање у јулу.

Падавине: су један од најважнијих климатских елемената за живот, пре свега биљака а у ширем смислу за живот људи и њихово привређивање. Количина воде коју земљиште прима од падавина зависи од врсте тла, биљног покривача, као и од фазе развика биљака.

Средња годишња висина падавина за једанаестогодишњи просек на подручју Бачке Тополе износи 541.6мм, са најкишовитијим месецом јуном 66.0мм и јулом 74мм, и најсувљим мајем 27.0мм и мартом 31мм.

Годишња доба	Средња падавина(мм)	висина %
пролеће	122.6	23.0
лето	171.6	32.2
јесен	121.7	23.1
зима	116.1	21.7

Из табеле се може уочити да је највећа висина падавина лети, а најмања зими. У пољопривреди Општине овакав распоред падавина је од великог значаја, јер се највише падавина излучи у вегетационом периоду биљака (од априла до септембра).

У зимском периоду падавине се јављају у виду снега. Први снег се обично јавља у новембру а последњи у првој половини марта. Просечан број дана са појавом снега је 28. Најснеговитији месец је јануар са просечно 15 дана под снегом. Значај снежног покривача у пољопривреди је веома велик и разноврстан. Између осталог, штити од измрзавања озимних усева, вишегодишњег крмног биља, воћака и винове лозе, и важан је и као извор влаге.

Релативна влажност ваздуха: - која је за практичне примене од посебног значаја, указује на умерену влажност ваздуха. Средња вредност за годину је 75%, што је приближно средњој вредности за Војводину, а у свим месецима је просечна већа од 66%.

Иначе у јулу је најнижа средња месечна вредност релативне влажности 66%, а у децембру највиша 88%. Релативна влажност је веома значајна за биљке.

Ветар: је од изузетног значаја јер он има велики утицај на формирање климе, као модификатор, с обзиром да доноси особине области из којих потиче. Утицај ветра на привреду може бити користан и штетан. Користан рад огледа се у томе што опрашује анеморфилне биљке. Поред тога, утиче и на процес образовања росе, затим у пролеће, за време влажности земљишта, ветар повећава испаравање. Штетан рад ветра се огледа у томе што зими наноси штете о зимим усевима јаки олујни ветрови могу нанети велике штете стрним усевима у фази класања. За општину Бачка Топола карактеристична је појава еолске ерозије. Она је изразита у сушним периодима, посебно у суво рано пролеће, када су изражена дневна колебања температуре ваздуха и земљишта и када је земљиште уситњено и припремљено за сетву. Тада и слаби ветрови захватају горње прашинасте делове земљишта. На основу истраживања утврђено је да еолска ерозија у северном делом Бачке износи $132,5 \text{ м}^3/\text{км}^2/\text{год}$ продуктивног, односно акумулираног наноса. Јужни делови општине Бачка Топола захваћени су слабијом еолском ерозијом, $35 \text{ м}^3/\text{км}^2/\text{год}$.

Правци доминантних ветрова су, северозападни и југоисточни. Највећа средња брзина на подручју Бачке Тополе и шире околине је у марту и априлу 2.9 м/с , а најмања у септембру и октобру 0.2 м/с . У односу на сезонску расподелу, пролеће се карактерише са највећом средњом вредношћу од 2.7 м/с , а лето са најмањом 2.1 м/с , док је у вегетационом периоду средња брзина 2.3 м/с . Највећу средњу годишњу брзину има најчешћи северозападни, као и југоисточни ветар са брзином од 5.6 м/с , а најмања источни са 0.8 м/с .

Микроклиматске карактеристике посматраног терена су највише одређене добром осунчаношћу простора и изложеношћу доминантним ветровима.

2.1.7. Закључак

На основу анализе климатских услова на предметном простору може се установити да ово подручје има изразиту континенталну климу коју карактеришу велике температурне амплитуде које траже прилагођавање објеката у оријентацији и термичкој изолацији. Неравномерне количине воденог талоба као и снежни покривач који се неравномерно топи захтевају ефикасне начине одводњавања.

2.2. Створени услови

2.2.1. Намена површина и врста изградње

На концептом обухваћеном простору изграђених објеката има искључиво уз коридор државног пута III реда. Постојећа намена је у функцији породичног становања у виду салаша, као

и пословна и угоститељска намена. Осим салаша на предметном простору постоји изграђена асфалтна база, транспортно предузеће, ресторан и објекат за технички преглед возила. Локација ових садржаја је приказана у графичком прилогу.

Преостали део простора до атарског пута са парц.бр. 4187 је пољопривредно земљиште.

2.2.2. Анализа и оцена стања мреже и капацитета комуналне инфраструктуре

- **Саобраћајна инфраструктура**

На посматраној локацији обухвата концепта плана у ванграђевинском реону сем државног пута III реда не постоје изграђени коловоз за колски саобраћај. С обзиром на стање саобраћајне инфраструктуре потребна је изградња саобраћајних прикључака и изградња приступне саобраћајнице за планиране садржаје. На раскрсници државног пута, ул. Бачкопаланачке и Источне обилазнице планирана је изградња кружног тока за који је већ издата грађевинска дозвола.

У складу са усвојеном Уредбом о категоризацији државних путева („Сл. Гласник РС“ бр. 14/2102) предметни пут је Државни пут III реда број 103 Бајмок - Бачка Топола – Сента -Чока – Црна Бара.

- **електроенергетска инфраструктура**

На предметном простору постоји једино НН ваздушни вод поред Сенћанског пута, напајана из СТС-21 у ул. Кизур Иштвана. Пресек и дужина вода не обезбеђују квалитетно напајање постојећих потрошача.

- **канализациона инфраструктура**

Јужни колектор пречника Ø 250 прикључен је на постојећу црпну станицу и налази се у коридору улице Сенћански пут.

- **телекомуникациона инфраструктура**

Постојећа телекомуникациона (ТК) инфраструктура „Телекома Србија“ а.д. ИЈ Суботица у границама обухвата Плана састоји се од:

- кабловске ТК канализације
- спојних ТК канализације (оптичких и бакарних)
- каблова месне ТК мреже (подземни)
- остали ТК објекти (изводни разводни ормари итд.)

На графичком прилогу су приказани објекти постојећих ТК инфраструктура предметног подручја.

- **гасоводна инфраструктура**

У близини будуће радне зоне постоји изграђена челична гасна мрежа средњег притиска (6÷12 бар) тренутног капацитета од 1000См³/х природног гаса за снабдевање планираних садржаја.

Дистрибутивни гасовод ПЕ 63 изграђен је на Сенћанском путу до кбр.79.

- **водопривредна инфраструктура**

Паралелно западној граници предметног подручја у улици Бачкопаланачка као и са десне стране државног пута II реда постоји градска водоводна мрежа пречника Ø100мм а у улици Чантавирски пут постоји градски водовод пречника Ø150мм до улице Бачкопаланачка.

- **Евидентирани и заштићени делови природе и непокретни споменици културе**

На предметном простору нису евидентирани заштићени делови природе и непокретни споменици културе.

II КОНЦЕПЦИЈА И ПРОПОЗИЦИЈЕ РАЗВОЈА

1. ОЦЕНА СТАЊА И РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

За реализацију урбанистичког плана за део радне зоне уз државни пут II реда P-119 од природних и створених услова постоје како ограничавајући тако и развијајући фактори.

Од природних чинилаца

Најзначајнији ограничавајући фактори су:
- снажни северозападни и југоисточни доминантни ветрови

Најзначајнији развијајући фактори су:
- релативно мале висинске разлике предметног простора

Од створених услова:

Најзначајнији ограничавајући фактори су:
- на предметном простору не постоји изграђена водоводна и канализациона мрежа

Најзначајнији развијајући фактори су:
- веома повољан положај предметног простора који се налази уз државни пут II реда
- аутопут E-75 тангира планирану радну зону
- постоји прикључак на аутопут у непосредној близини предметног простора

На основу оцена стања и развојних могућности може се констатовати да предметни простор представља добру основу за развој привреде и да постоје добри услови за изградњу, уређење предметног простора.

2. ОПШТИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА

Циљ израде Плана је дефинисање просторних могућности за изградњу различитих пословних садржаја на плану обухваћеном простору у циљу унапређења економског развоја Бачке Тополе. Простор је намењен пословним делатностима првенствено терцијарног сектора. Предложене делатности су трговина, угоститељство, саобраћај, туризам и услужно занатство, (продајни центри, складишни и дистрибутивни центри, угоститељско-занатски центри, мала привреда и сл.) Неопходно је дефинисање основних критеријума просторног уређења и правила изградње, дефинисање основних коридора инфраструктурних система путем активирања неизграђеног грађевинског земљишта уз уважавање стечених урбанистичких обавеза.

3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Извод из Просторног Плана Општине Бачка Топола

За потребе изградње: нове зоне одређене намене, комплекса и садржаја (викенд зона, радних, туристичко-рекреативних и др) и инфраструктурних, односно комуналних објеката изван грађевинских рејона насеља, где је потребно дефинисати грађевинско земљиште, односно разграничење између јавног и осталог грађевинског земљишта, израдом одговарајућег урбанистичког плана;

Пољопривредни објекти и радни садржаји у функцији пољопривреде

Избор локације за изградњу пољопривредног радног комплекса (са објектима за

потребе примарне пољопривредне производње, за потребе складиштења и прераде пољопривредних производа) треба извршити након потпуне анализе природних одлика (рељефа, педолошких, геолошких, метеоролошких и хидролошких карактеристика), као и других услова (близина и могућност прикључења на јавни пут и осталу инфраструктуру, утицај на окружење и животну средину и др). Такође, при избору локације за изградњу неопходно је водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима слабијих бонитетних карактеристика. Парцеле се могу оградивати транспарентном оградом, висине максимално до 2,2м. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од мин. 1,0м од међне линије или на међи, уз прибављену сагласност суседа.

Пољопривредни радни комплекс мора бити минимално комунално опремљен: приступни пут ширине мин. 3,5м, унутрашње саобраћајнице, санитарна и вода за потребе производње, унутрашња канализациона мрежа, електрична енергија. Услови за изградњу нових пољопривредних радних комплекса, као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредне производње, издаваће се на основу овог Просторног плана и услова за заштиту животне средине. Накнада за промену намене земљишта ће се плаћати у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

За потребе пољопривредне производње и радних садржаја у функцији пољопривреде дозвољена је изградња следећих објеката:

- воћарско-виноградарске, повртарске и цвећарске кућице,
- стакленици и пластеници,
- објекти за гајење печурака,
- рибњази,
- фарме и газдинства - објекти за узгој животиња,
- објекти за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа,
- машински паркови – објекти за мешај пољопривредне механизације.

Степен искоришћености земљишта за све радне комплексе је максимално 40%, а у оквиру комплекса неопходно је обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Радне зоне ван насеља

За нове радне зоне, али и постојеће комплексе и садржаје изван грађевинских рејона насеља, где је потребно дефинисати грађевинско земљиште, односно разграничење између јавног и осталог грађевинског земљишта, изградња ће се вршити на основу одговарајућег урбанистичког плана, уз поштовање следећих смерница:

- У склопу радних зона и комплекса изван грађевинских рејона насеља могућа је изградња најразличитијих производних и пословних садржаја, али превасходно објеката, односно делатности које у погледу простора, саобраћаја, инфраструктурне опремљености или радног процеса, не угрожавају стање животне средине.
- Сваки радни комплекс мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити противпожарне услове и услове заштите животне средине.
- Радни комплекси морају имати: приступни пут са тврдом подлогом мин. ширине 5,0м до јавног пута; морају бити снабдевени инфраструктуром и инсталацијама неопходним за производни процес; загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте; неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду.
- У оквиру радног комплекса могу се градити: пословни објекти, производни, складишни, економски, услужни, објекти инфраструктуре и сл.
- Степен искоришћености земљишта је макс. 70%, а индекс изграђености макс. 1,0.
- Дозвољена спратност објеката је: за производне - у складу са захтевима технолошког процеса; за пословне макс. П+1; за складишне макс. П+Пк (односно у зависности од технолошког процеса производње, а за економске и инфраструктурне макс. П.
- Парцеле се могу оградивати транспарентном или комбинованом оградом висине максимално 2,2м.

За постојеће радне зоне, комплексе и сарџаје, који су дефинисани овим Просторним планом као грађевинско земљиште ван грађевинских рејона насеља, где нема промене регулације, вршиће се издавањем акта о урбанистичким условима, а по потреби и одговарајућим урбанистичким пројектом, уколико се ради о сложенијем комплексу, односно садржају, специфичном технолошком поступку и сл, који изискује детаљнију урбанистичко-архитектонску разраду и проверу решења. При изради акта/урбанистичког пројекта важе следећа правила уређења и грађења:

- У склопу радних зона и комплекса ван грађевинских рејона насеља могућа је изградња најразличитијих производних и пословних садржаја, под условом да не угрожавају стање животне средине, као што су: откупне станице, млинови и силоси, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса (млекарне, кланице и сл.) прераду и конзервирање воћа, поврћа и грожђа (хладњаче, сушаре, пеџаре, вински подруми и сл.), производњу сточне хране и сличног, затим делатности везане за производњу грађевинског и др. материјала, прераду и обраду метала и дрвета, односно делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и слично;

- Сваки радни комплекс, мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити услове заштите животне средине.

- Организација радних комплекса је омогућена и на постојећем изграђеном земљишту, које се користило као пољопривредна економија или фарма, а у складу са правилима грађења датим овим Планом за радне зоне и прописима и нормама који дефинишу одређену делатност. Објекти намењени преради и финалној обради пољопривредних производа се могу градити и уз пољопривредне објекте, како би се заокружио производни циклус, а у складу са прописима и нормама.

- Радни комплекси морају имати: приступни пут са тврдом подлогом мин. ширине 5,0м до мреже јавних путева; морају бити снабдевени инфраструктуром и инсталацијама неопходним за производни процес, односно обављање делатности; загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте; неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду.

- У оквиру радне зоне, комплекса или парцеле, могу се градити пословни објекти, производни, складишни, економски, услужни и објекти снабдевања.

- Степен искоришћености земљишта је макс. 70%, а индекс изграђености макс. 1,0.

- Дозвољена спратност објеката је: за производне П, П+1; за пословне П, П+1; за складишне П и за економске П.

- Парцеле се могу оградивати транспарентном или комбинованом оградом висине максимално 2,2м.

Правила уређења и изградње за радне зоне и комплексе

Услови који важе за радне зоне и комплексе су:

- У зони радних садржаја као главни објекти дозвољени су: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама, а као остали објекти на парцели: гараже, оставе, силоси, надстрешнице за машине и возила, санитарни пропусници, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), бунари, ограде и сл;

- Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине, као што су: млинови, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу сточне хране и сличног, затим делатности везане за производњу грађевинског материјала, прераду и обраду метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и слично;

- Објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите;
- Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје, уз обезбеђивање дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености; површина грађевинске парцеле износи минимално 600,0м² са ширином уличног фронта минимално 20,0м;
- Степен искоришћености грађевинске парцеле је максимално 70%, а индекс изграђености максимално 1,5;
- Спратност објеката се одређује у складу са технолошким процесом производње и мерама безбедности; максимална дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене: пословни П+1+Пк, производни П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње, складишни П, евентуално П+1, помоћни П;
- У зависности од одређеног технолошког процеса производње у оквиру радног комплекса грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом, односно, може у односу на њу да буде увучена за 5,0 м.
- Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни; са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на минимално 1,0 м, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта; грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимално 5,0 м, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја;
- Обавезна је примена заштитних растојања објеката и предузимање мера заштите животне средине у складу са законском регулативом; изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0м, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите; међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м;
- За сваку грађевинску парцелу потребно је обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 3,5 м, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м;
- На грађевинској парцели се обезбеђује паркирање свих теретних и путничких возила и бицикала, као и потребан манипулативни простор и складишта за сировине, репроматеријал и готове производе;
- Висина ограде којом се оградају радни комплекс не може бити виша од 2,0 м; ограде на регулационој линији и ограде на углу морају бити транспарентне, односно комбиноване пуне и транспарентне ограде; бочне и задње ограде могу бити транспарентне, комбиноване, пуне или живе ограде.

4. ПРЕЛИМИНАРНА ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

На израду Концепта утицали су следећи фактори:

- поштовање смерница датих у Просторном плану Општине Бачка Топола.
- поштовање претходних услова датих од надлежних органа и установа
- поштовање захтева будућих корисника простора, усклађених са стручним мишљењем обрађивача Концепта Плана.

Као резултат деловања горе наведених различитих фактора као и на основу постојеће и планиране организације простора у будућој просторно-функционалној структури предметног простора Концептом су предвиђене следеће функционалне целине:

- Комерцијално-трговинска зона
- Радна зона
- Зона уличних коридора
- Зона заштитног зеленила
- Зона становања и угоститељства

5. РЕЖИМ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Из аспекта режима коришћења земљишта посматрани простор можемо поделити на површине јавне намене и површине остале намене.

Површине јавне намене представљају коридоре постојећих и планираних путева, преко којих одређени садржаји имају могућност приступа. Површине јавне намене треба да су у јавној својини и представљају површине од општег интереса.

Код одређивања нових уличних коридора и проширивање постојећих делови парцела преко којих пролази планирани коридор ће се претварати у површине јавне намене. Списак делова парцела којима ће планом бити промењена намена ће се дефинисати Планом.

Површине остале намене на предметном простору су појединачни радни комплекси. Земљиште остале намене може бити и у приватном власништву.

6. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ И РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.1. Планиране трасе и капацитети саобраћајне инфраструктуре

Саобраћајно решење у оквиру овог плана је конципирано да се омогући приступ свим планираним садржајима. Како би се овај концепт реализовао потребно је предвидети приступну саобраћајницу ван коридора државног пута. Прикључци на државни пут су предвиђени на раскрсници државног пута и ул. Бачкопаланачке који се налази на западном делу планом обухваћеног простора (63+674,00) и на раскрсници државног пута са планираним општинским путем на парц.бр. 4786 к.о. Б.Топола на источном делу обухвата плана (62+403,96). Предметни планирани прикључци на државни пут су дефинисани као кружне раскрснице.

Прикључке на државни пут извести са свим неопходним елементима који ће омогућити безбедно и неометано прикључивање, без утицаја на безбедност и проточност саобраћајних токова на државном путу.

Коридор приступне саобраћајнице се предвиђа унутар блоковске површине, како би се тај простор поделио на два дела. На тај начин би се обезбедио приступ свим планираним садржајима. Предвиђа се коловоз ширине 6.00 м да двосмерни саобраћај. У планираном коридору се предвиђа обострана изградња пешачких стаза.

У границама плана на катастарској парцели бр. 775/3 к.о. Бачка Топола планирана је изградња бензинске станице и саобраћајни прикључак на државни пут код км 62+690.

У коридору државног пута са северне стране коловоза предвиђена је могућност изградње пешачко-бициклическе стазе ширине 2.00 м. од раскрснице Сенћанког пута и Бачкопаланачке до раскрснице државног пута и пута према Мићунову.

6.2. Планиране трасе и коридори водопривредне инфраструктуре

Планирани водовод пречника Ø150 ће се повезати на водоводну мрежу у улици Чантавирски пут. Траса планираног водовода пролази на парцелама бр. 7326, 3301, 7327/1, 3344/2 и 3344/1 к.о. Бачка Топола-град и даље у планираном коридору сервисне саобраћајнице до парцеле пута бр. 4786 к.о. Бачка Топола. Водовод ће се повезати са уличном водоводном мрежом на Мићунову на катастарској парцели бр.4789 к.о. Бачка Топола-град стварајући прстен. Са северне стране државног пута ван путног коридора предвиђен је водовод за снабдевање постојећих садржаја.

Трасе водовода су приказане у графичком прилогу.

6.3. Планиране трасе и коридори канализационе инфраструктуре

За одвод фекалних отпадних вода потребно је изградити канализациону мрежу у планираном коридору сервисне саобраћајнице. За евакуацију потребно је користити кекалну црпну станицу у југозападном делу посматраног подручја са тим да се станица мора реконструисати и његов капацитет ускладити са новонасталим потребама и условима. Канализацију прикључити на

јужни колектор у улици Сенћански пут. Пречник колектора је Ø250мм. Подужни пад је 2,5-3,0 ‰

6.4. Планиране трасе и коридори електроенергетске инфраструктуре

Условима Електродистрибуције за снабдевање потрошача радне зоне предвиђена је изградња новог кабловског извода из ТС 110/20 кВ Б.Топола 2. У почетној фази изградње електроенергетске инфраструктуре предвиђена је изградња дистрибутивне МБТС код планиране бензинске пумпе са НН кабловским изводима за нове потрошаче и за напајање дела постојеће НН ваздушне мреже. МБТС "Алмекс" (бензинска пумпа) до изградње новог извода из ТС 110/20 кВ Б.Топола 2 прикључује се подземним каблом на ДВ 20 кВ "Мићуново". На предметном простору предвиђена је изградња приватне МБТС "Боровица" (асфалтна база) са кабловским прикључком на ДВ 20 кВ Ново Орахово.

6.5. Планиране трасе и коридори телекомуникационе инфраструктуре

Потребно је уз постојеће и планиране саобраћајнице обострано предвидети коридоре за телекомуникационе каблове. Приликом планирања нове саобраћајне инфраструктуре потребно је предвидети полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова. Тип каблова које ће се полагати до крајњег корисника ће се накнадно дефинисати. Развој телекомуникационе мреже на предметном подручју ће се планирати тако да крајњим корисницима буду омогућени широкопојасни сервиси базирани на ИП технологији. Сходно томе постојеће потреба за проширењем постојеће ТК мреже у наредном периоду.

6.6. Планиране трасе и коридори гасоводне инфраструктуре

Реконструкцијом постојеће деонице гасне мреже средњег притиска (6÷12 бар) тренутног капацитета од 1000См³/х може се будућим инвеститорима омогућити капацитет од 6000 См³/х. Локације мерно регулационих станица ће се одредити у договору са инвеститорима.

Траса дистрибутивног гасовода ниског притиска налази се у продужетку постојећег вода на Сенћанском путу.

6.7. Планиране јавне зелене површине

Ради заштите биодиверзитета аграрних површина и квалитета животне средине, неопходно је подизање заштитног зеленила према обрадивим површинама. Планиране зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева. Избегавати коришћење инвазивних врста.

7. КОНЦЕПТ ЗАШТИТЕ, УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Узимајући у обзир карактер предметног простора, очување и заштита животне средине спада у најважније задатке приликом изградње предметног простора. Планирана решења треба да обезбеде услове за адекватну заштиту животне средине, омогућавајући развој предметног простора на принципима одрживог развоја.

При заштити животне средине неопходно је придржавати се општих критеријума:

- Заштита геодиверзитета, биодиверзитета и заштита посебних природних вредности
- Рационално коришћење природних ресурса
- Одрживи развој заштићених подручја који има позитиван утицај на развој и квалитет живљења

Са циљем ефикасне заштите животне средине потребно је предузети следеће мере и активности у складу са позитивним законским и подзаконским прописима у овој области:

- очување и унапређење и у највећој мери обнављање природних ресурса и добара
- обезбеђење заштите и несметаног остваривања функција заштићених природних добара са њиховом заштићеном природном околином и очување у највећој могућој мери станишта дивљих биљних и животињских врста и њихове заједнице
- обезбедити очување изграђеног простора

- подизање заштитног зеленила према обрадивим површинама
- јавне паркинг површине равномерно покрити високим лишћарима
- снабдевање водом будућих садржаја
- изградња система фекалне канализације ради омогућавања адекватног одвођења отпадних вода
- адекватно одвођење атмосферских вода ка реципијентима
- озелењавање квалитетним зеленилом слободних површина на основу адекватних планских решења
- обезбеђење мера заштите од пожара у складу са Законском регулативом
- одлагање и евакуација комуналног отпада у складу са Законском регулативом

Свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрукује најмању могућу промену у животној средини

Режим заштите и коришћење предметног простора потребно је спровести у складу са условима датим од стране Завода за заштиту природе Србије као и на основу Закона о заштити животне средине („Сл.гласник РС”, бр. 135/04).

8. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА И ОРГАНИЗАЦИЈА

У складу са чланом 44. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл.Гласник РС, бр. 31/2010, 69/2010 и 16/2011), прибављени су услови и подаци од следећих органа, организација и предузећа:

- Војпут а.д. Суботица
- ЈП „Путеви Србије“ Београд
- Телеком Србија
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе-управа за инфраструктуру Београд
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, одељење за ванредне ситуације у Суботици
- Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад
- ЈП „Комград“ Бачка Топола
- „Електровојводина“ д.о.о. – Електродистрибуција Суботица
- Родгас а.д. Бачка То

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом

У складу са имовинско-правним односима и на основу начина коришћења земљишта посматрани простор можемо поделити на површине јавне намене и површине остале намене.

Површине јавне намене обухватају просторе изграђене или намењене за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес у складу са посебним законом. Површине које су одређене за јавне намене су постојећи и планирани коридори путева преко којих сви постојећи и планирани садржаји кореспондирају са непосредним и даљим окружењем. У коридорима путева су смештени садржаји и објекти техничке комуналне инфраструктуре (саобраћајна, водопривредна, телекомуникациона, електрична, гасоводна итд.)

Површине јавне намене треба да су у државној својини.

Површине остале намене у плану дефинисаном простору су појединачни постојећи и планирани радни комплекси. Површине остале намене могу бити и у приватном власништву.

Планом обухваћен простор је намењен радној и терцијарним делатностима, односно трговини, угоститељству, складишним површинама са специјализованом продајом и станица за снабдевање возила горивом.

Могу се градити индустријски објекти који су у функцији пољопривреде, пословни, производни, складишни, економски, сервисно-радни објекти као и услужни (туризам, трговина,

угоститељство, бензинске пумпе и сл.) и инфраструктурни објекти као и базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.

Узимајући у обзир карактер самог простора и функционални начин коришћења предметни простор у обухвату Плана је подељен на следеће функционалне зоне и целине:

- Комерцијално-трговинска зона
- Радна зона
- Зона уличних коридора
- Зона заштитног зеленила
- Зона становања и угоститељства

1.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Зона уличних коридора

За део коридора државног пута ИИ реда у обухвату Плана задржана је постојећа ширина регулације. У овом коридору ће бити утврђена регулација и нивелација саобраћајне и остале комуналне инфраструктуре и површине предвиђене за јавно зеленило. У овом коридору су дефинисани планирани прикључци за будућу радну зону. Ову зону још чине планирани улични коридори бр. 1 и 2 као и постојећи атарски пут на северном делу планом обухваћеног простора.

Површина ове зоне је: 7.96 ха. (14.44%)

1.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Комерцијална-трговинска зона

Ова зона је предвиђена у појасу дуж државног пута ИИ реда. У овој зони су предвиђени садржаји и активности пре свега терцијарног сектора који због своје природе садржаја пожељно да буду лоцирани уз појас државног пута. Предложене делатности у овој зони су: трговина, угоститељство, саобраћај, пратећи путни садржаји, продајни центри, складишни и дистрибутивни центри, изложбено продајни простори, пословни канцеларијски простори, угоститељско-занатски центри, ауто салони, бензинска пумпа, технички преглед возила, шопинг молови наменски паркови и сл.

Површина ове зоне је: 18.13 ха.(32.89%)

Радна зона

У овој зони могућа је изградња најразличитијих производних и пословних садржаја, али превасходно објеката, односно делатности које у погледу простора, саобраћаја, инфраструктурне опремљености или радног процеса не угрожавају стање животне средине: откупне станице, млинови и силоси, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса (млекаре, кланице и сл.) прераду и конзервирање воћа, поврћа и грожђа (хладњаче, сушаре, пецаре, вински подруми и сл.), производњу сточне хране и сличног, затим делатности везане за производњу грађевинског и др. материјала, прераду и обраду метала и дрвета, односно делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и слично;

У овој зони могућа је изградња и производних и сервисно-радних објеката у функцији пољопривреде (хладњаче, магацини, прехранбени производни погони и сл.), објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију и помоћни објекти у функцији пољопривреде.

Површина ове зоне је: 23.85 ха. (43.27%)

Зона становања и угоститељства

Ова зона представља површину постојећег становања индивидуалног типа. Ова функција се задржава. У овој зони се налазе четири парцеле од којих је једна намењена за постојећу угоститељску намену-ресторан.

Површина ове зоне је: 0.40 ха. (0.73%)

Зона заштитног зеленила

Ова зона представља вишефункционални заштитни зелени појас према обрадивим површинама и према зони породичног становања. Правила уређења за ову зону су дефинисана овим Планом.

Површина ове зоне је: 4.78 ха. (8.67%)

1.2. Биланс површина

Ред.бр.	Намена површина	Површина (ха)	%
1.	<i>Површине јавне намене</i>		
	Државни пут ИИ реда	2.64	4.78
	Планирани улични коридори	5.32	9.65
2.	<i>Остале намене</i>		
	Комерцијална намена	17.33	31.44
	Радна намена	22.40	40.64
	Зона заштитног зеленила	4.78	8.66
	Становање и угоститељство	0.40	0.73
	Црпна станица	0.08	0,15
	МРС	0.08	0,15
	Асфалтна база	1.29	2.34
	Бензинска станица	0.80	1,46
	ОБУХВАТ ПЛАНА	55.12	100

Укупна планирана површина јавне намене: 7.96 ха (14.44%)

Укупна планирана површина остале намене: 47.16 ха (85.56%)

1.3. Правила парцелације и препарцелације

Парцелација и препарцелација катастарских парцела унутар границе обухвата Плана ће се вршити на основу пројеката парцелације и препарцелације у складу са правилима која су овим планом дефинисана.

Грађевинска парцела мора да има директан приступ на јавну саобраћајну површину-улицу.

Формирање нових парцела за јавне намене ће се вршити на основу пројекта препарцелације за потребе експроприације у складу са условима из овог Плана. До спровођења експроприације парцеле које се предвиђају за површине јавне намене могу остати у приватном власништву, тек након експроприације прелазе у државну својину. Препарцелација се може реализовати и етапно у зависности од динамике реализације планиране изградње радне зоне.

За грађевинско земљиште остале намене утврђују се правила парцелације и препарцелације:

- Парцела мора имати излаз на јавну површину и мора бити што правилнијег облика
- Минимална површина парцеле за изградњу је 4.000 м²
- Најмања ширина грађевинске парцеле у обухвату Плана је 20,00 м.

За потребе радних комплекса обавезно је формирање једнствене парцеле за изградњу, путем пројекта парцелације и препарцелације.

Обавезно је спајање две или више катастарских парцела у случају када парцеле својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају основне минималне критеријуме за уређење или за изградњу или немају приступ јавној површини.

На графичком прилогу "План поделе на површине јавне и остале намене са предлогом плана парцелације" дат је необавезујући предлог за парцелацију. Оптималан број грађевинских парцела у комерцијалним и радним зонама је по 10 парцела. Могуће је одступање од овог предлога до 20%.

1.4. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

Површине јавне намене у обухвату Плана чине коридори постојећих и планираних саобраћајних површина.

Површине јавне намене се образују од целих парцела и делова парцела.

Попис парцела која су предвиђена за површине јавне намене у обухвату Плана:

Површине јавне намене	Парцеле			
	к.о. Бачка Топола-град		к.о. Бачка Топола	
	целе	делови	целе	делови
Државни пут ИИ реда	7336/2	7336/1		4724
Парц. 4786			769	4786, 770, 767
Улица Нова	3341, 3337, 3343,	3340/2, 3344/1, 3347, 3350, 7328		797/1, 797/2, 795, 794, 793, 792, 791, 790, 789, 788, 787/2, 787/1, 786, 784, 783, 781, 780/2, 780/1, 777, 776, 775/4, 775/1, 773/4, 773/3, 773/2, 773/1, 771, 770,
Атарски пут	7327/1, 7327/2		4787	

Парцеле које су у табели приказане са »болдованим« карактером су постојеће површине јавне намене док су остале парцеле или делови парцела планиране површине јавне намене.

1.5. Општи регулациони и нивелациони услови за уређење јавних површина-улица

Регулациона ширина новопланираних улица утврђена је у складу са функционалним рангом саобраћајница и потребама смештаја планиране саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже у коридору улице.

Регулациона линија улица утврђује линију разграничења јавног грађевинског земљишта од осталог грађевинског земљишта и представља границу грађевинских парцела намењених за јавну површину – улице.

Планом хоризонталне регулације улица дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоза, тротоара и бициклистичких стаза у профилу улице у односу на регулациону линију.

Регулациона линија утврђује и границе грађевинских блокова – осталог грађевинског земљишта намењеног за грађење објеката чија врста и намена је утврђена Планом.

У односу на регулациону линију дефинисана је **грађевинска линија**, којом је утврђено минимално растојање од регулационе линије до које се може градити.

Планом је потребно предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисаних градње, тако да први садржај објеката високоградње морају бити удаљени мин. 10,00 м од регулационе линије уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја.

Саобраћајним решењем утврђена регулација улица условила је и постављање нивелете саобраћајница, према конфигурацији терена и другим условима у утврђеном коридору.

Планом нивелације утврђена је кота прелома нивелете осовине саобраћајнице, интерполоване коте и нагиб нивелете.

Коте планираних саобраћајница су у распону од 108.30 м.н.в. до 110.00 м.н.в.

Дате висинске коте пресечних тачака осовина планираних коловоза су оријентационог карактера и могуће су мање измене ради побољшања техничких решења.

У односу на утврђену нивелету саобраћајница потребно је испланирати терен пре почетка грађења.

У односу на дефинисану нивелету саобраћајница утврдити висинску коту приземља објеката.

Трасе новопроектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагођене су терену, са падовима у границама прописаних.

Одводњавање је решено гравитационим отицањем површинских вода, односно подужним и попречним падом саобраћајница у слободне зелене површине и самоупојне јаркове.

Коловозну конструкцију новопроектованих саобраћајница утврдити сходно рангу истих, оптерећењу, као и структури возила која се њоме могу кретати.

Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

На графичком прилогу "План саобраћајног решења, регулације и нивелације" дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете.

1.6. Правила, услови и ограничења уређења простора

У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља, забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу.

У заштитном појасу може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

На западном делу планом обухваћеног простора надземни електроенергетски далековод ДВ110 кВ - 133/2 тангира предметни простор. Заштитни електроенергетски појас је 15 м лево и десно од осе далековода и износи укупно 30 м. У заштитном појасу није дозвољена изградња никаквих објеката, промена намене земљишта или засађивање високог растиња без претходних услова и сагласности власника далековода.

Код пољопривредних домаћинстава (салаша) који се налазе у предвиђеној комерцијално-трговинској зони до привођења простора планираној намени дозвољена је:

- Реконструкција и доградња главног објекта
- Изградња једноставнијих помоћних објеката у функцији главног објекта
- Реконструкција и доградња постојећих економских објеката

1.7. Трасе, коридори и капацитети јавне инфраструктуре

1.7.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајно решење у оквиру овог плана је конципирано да се омогући приступ свим планираним садржајима преко приступне саобраћајнице ван коридора државног пута. Прикључци на државни пут су предвиђени на раскрсници државног пута и ул. Бачкопаланачке који се налази на западном делу планом обухваћеног простора (29+908) и на раскрсници државног пута са планираним општинским путем на парц.бр. 4786 к.о. Б.Топола на источном делу обухвата плана (31+178.04). Предметни планирани прикључци на државни пут су дефинисани као кружне раскрснице.

Прикључке на државни пут извести са свим неопходним елементима који ће омогућити безбедно и неометано прикључивање, без утицаја на безбедност и проточност саобраћајних токова на државном путу.

Коридор приступне саобраћајнице се предвиђа унутар блоковске површине, како би се тај простор поделио на два дела. На тај начин би се обезбедио приступ свим планираним садржајима. Предвиђа се коловоз ширине 6.00 м да двосмерни саобраћај. У планираном коридору се предвиђа обострана изградња пешачких стаза.

У границама плана на катастарској парцели бр. 775/3 к.о. Бачка Топола планирана је

изградња бензинске станице и саобраћајни прикључак на државни пут код км 30+891.37.

У коридору државног пута са северне стране коловоза предвиђена је могућност изградње пешачко-бициклическе стазе ширине 2.00 м. од раскрснице Сенћанког пута и Бачкопаланачке до раскрснице државног пута са путем према Мићунову.

1.7.2. Водопривредна инфраструктура

Планирани водовод пречника Ø150 ће се повезати на водоводну мрежу у улици Чантавирски пут преко улице Бачкопаланачка. Траса планираног водовода пролази на парцелама бр. 7326, 3301, 7327/1, 3344/2 и 3344/1 к.о. Бачка Топола-град и даље у планираном коридору сервисне саобраћајнице до парцеле пута бр. 4786 к.о. Бачка Топола. Водовод ће се повезати са уличном водоводном мрежом на Мићунову на катастарској парцели бр.4789 к.о. Бачка Топола-град стварајући прстен. Са северне стране државног пута ван путног коридора предвиђен је водовод за снабдевање постојећих садржаја.

Трасе водовода су приказане у графичком прилогу.

Ако се снабдевање воде у радним комплексима реши на неки други начин, неопходно је прибавити све претходне услове и согласности јавних предузећа за снабдевање из других ресурса (подземне воде, биушени бунари из слојева који нису предвиђени јавном водоснабдевању.

За одвод фекалних отпадних вода потребно је изградити канализациону мрежу у планираном коридору сервисне саобраћајнице. За евакуацију потребно је користити фекалну црпну станицу у југозападном делу посматраног подручја са тим да се станица мора реконструисати и његов капацитет ускладити са новонасталим потребама и условима. Предвиђена је могућност евентуалног проширења простора црпне станице према северу.

Канализацију прикључити на јужни колектор у улици Сенћански пут. Пречник колектора је Ø250мм. Подужни пад је 2,5-3,0 ‰.

До изградње канализационе мреже на предметном простору потребно је на свакој грађевинској парцели предвидети водонепропусни реципијент потребног капацитета.

Одвођење површинских вода са грађевинских парцела потребно је решавати падом према слободним површинама парцела односно риголама према улици са најмањим падом од 1.50 ‰. У уличним коридорима предвиђени су упојни јаркови паралелно са коловозом обострано за одвод атмосферских вода. Код планираних коловоза потребно је предвидети обострани попречни пад 2‰. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

1.7.3. Електроенергетска инфраструктура

Условима Електродистрибуције за снабдевање потрошача радне зоне предвиђена је изградња новог кабловског извода из ТС 110/20 кВ Б.Топола 2. У почетној фази изградње електроенергетске инфраструктуре предвиђена је изградња дистрибутивне МБТС код планиране бензинске пумпе са НН кабловским изводима за нове потрошаче и за напајање дела постојеће НН ваздушне мреже. МБТС "Алмекс" (бензинска пумпа) до изградње новог извода из ТС 110/20 кВ Б.Топола 2 прикључује се подземним каблом на ДВ 20 кВ "Мићуново". На предметном простору предвиђена је изградња приватне МБТС "Боровица" (асфалтна база) са кабловским прикључком на ДВ 20 кВ Ново Орахово.

1.7.4. Телекомуникациона инфраструктура

Потребно је уз постојеће и планиране саобраћајнице обострано предвидети коридоре за телекомуникационе каблове. Приликом планирања нове саобраћајне инфраструктуре потребно је предвидети полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова. Тип каблова које ће се полагати до крајњег корисника ће се накнадно дефинисати. Развој телекомуникационе мреже на предметном подручју ће се планирати тако да крајњим корисницима буду омогућени широкопојасни сервиси базирани на ИП технологији. Сходно томе постојеће потреба за проширењем постојеће ТК мреже у наредном периоду.

1.7.5. Гасоводна инфраструктура

Реконструкцијом постојеће деонице гасне мреже средњег притиска (6÷12 бар) тренутног капацитета од 1000См³/х може се будућим инвеститорима омогућити капацитет од 6000 См³/х. Локације мерно регулационих станица ће се одредити у договору са инвеститорима.

Траса дистрибутивног гасовода ниског притиска налази се у продужетку постојећег вода на Сенћанском путу.

1.7.6. Зелене површине

Зелене површине планиране овим Планом ће обухватити зелене површине на грађевинском земљишту јавне и остале намене.

Зелене површине на површинама јавне намене су:

- зелене површине у оквиру коридора саобраћајница, паркинга, немоторног саобраћаја и пешачких стаза

Основни задатак зелених површина у склопу уличних коридора је изолација пешачких токова и околних објеката од колског саобраћаја и стварање повољне санитарно-хигијенских и микроклиматских услова као и повећање естетског квалитета простора.

Линеарно-улично зеленило потребно је оформити од отпорнијих врста. Улично зеленило треба да има лонгитудиналну геометрију и треба да су погодне за формирање дрвореда. Где је могуће потребно је задржати постојећа квалитатна стабла. Код подизања дрвореда треба користити следећи садни материјал: (Ацер сп.-јавори, Целтис оциденталис – амерички копривић, Фрахинус аугустифолиа-пољски јасен, Коелреутерија паницулата – келреутерија, Тилиа аргентеа – сребрна липа, Querцус робур пурамидалис – пирамидални храст, Цратаегус сп.-глогови итд.

На свим паркинзима размештај паркинг места потребно је предвидети на начин да се омогући адекватно озелењавање паркинг простора.

Паркинг простори морају бити покривени крошњама листопадног дрвећа са размаком стабала 8-10м, односно иза сваког четвртог паркинг места оставља се простор за дрво.

На паркинг површинама садњом средњих и високих лишћара потребно је остварити заштиту од инсолације, прашине и издувних гасова.

Зелене површине на површинама остале намене су:

- заштитно зеленило

Ради заштите биодиверзитета аграрних површина и квалитета животне средине, неопходно је подизање заштитног зеленила према обрадивим површинама. Планиране зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева. Избегавати коришћење инвазивних врста.

Заштитно зеленило биће густо пошумљено врстама као што су: буква, црвени храст, кисели руј, маклура, источна туја и др. (Фагус силватица, Луерцус рубра, Рхус тупхина, Мацлура аурантиаца, Тхуја ориенталис) која ће штитити од јаких ветрова и од буке саобраћаја.

- зеленило радних комплекса

У оквиру радних површина зелене површине формирати у пејзажном стилу садњом дендролошких врста отпорних на издувне гасове, дим и прашину. Применити отпорније лишћарске врсте средњег узраста. За слободне површине предвидети партерно зеленило-травњак. Отворене травнате просторе око објеката потребно је допунити алејном садњом дрвећа и шибља, различитим по величини-жбунасте групе и солитерни примерци биљака. Композиција зеленила изоловаће објекте од извора прашине, гасова и буке и биће идеална заштита од јаког ветра и сунца у летњем периоду.

При пројектовању високог растиња, потребно је водити рачуна о избору садног материјала и неопходности просторних могућности за партерно зеленило-травњак.

1.8. Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат

За површине преко 1 ха обавезна је израда урбанистичког пројекта као детаљнија урбанистичко-архитектонска разрада локације. Урбанистички параметри за израду Урбанистичких пројеката су дефинисани овим Планом. За мање површине и комплексе је такође могућа израда Урбанистичког пројекта ако се ради о сложенијем комплексу који изискује додатну анализу простора.

1.9. Услови и мере за спровођење Плана

Након усвајања Плана од стране Скупштине општине Бачка Топола, а на начин и по поступку утврђеним Законом о планирању и изградњи План детаљне регулације ће се спроводити кроз поступак:

- Израда, издавање Локацијске дозволе за потребе изградње на постојећим парцелама који испуњавају услове за грађевинску парцелу према одредбама Плана.

- Парцелација и препарцелација грађевинских парцела у циљу издвајања грађевинског земљишта намењеног за јавне површине – улице, као и формирања грађевинских парцела према утврђеној намени у складу са планом вршиће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

- Изузимање планираног грађевинског земљишта за јавну намену (улице) из поседа корисника тог земљишта и његово одређивање за грађевинско земљиште у јавној намени.

- Израда пројектно – техничке документације за објекте саобраћајне и комуналне инфраструктуре у циљу уређења и опремања јавних површина – улица према утврђеној динамици реализације просторног решења

- Израда урбанистичког пројекта за локације преко 1 ха.

- Израда пројектно – техничке документације за објекте утврђених Планом, који се граде на осталом грађевинском земљишту.

- Прибављање урбанистичких и других сагласности на пројектну документацију

- Прибављање грађевинске дозволе и пријава радова

1.10. Услови и мере заштите непокретних културних и природних добара

1.10.1. Заштита непокретних културних добара

У обухвату Плана нема евидентираних непокретних културних добара. Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

1.10.2. Заштита природних добара

На простору обухвата Плана нема заштићених природних добара. Ради заштите биодиверзитета неопходно је спречавање ширења инвазивних биљних врста.

Уколико се у току земљаних и других грађевинских радова наиђе на природно добро, геолошко-палеонтолошко или минералошко-петрографско за које се претпостави да има својство природног добра, извођач радова и инвеститор су дужни да о томе обавесте надлежну установу и да предузму све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

1.11. Услови и мере заштите животне средине

При заштити животне средине неопходно је придржавати се општих критеријума:

- Заштита биодиверзитета и заштита посебних природних вредности

- Рационално коришћење природних ресурса

- Одрживи развој заштићених подручја који има позитиван утицај на развој и квалитет живљења

У најзначајније мере заштите животне средине спадају:

- изградња система фекалне канализације ради омогућавања адекватног одвођења отпадних вода

- адекватно одвођење атмосферских вода ка реципијентима

- код зауљених површина (бензинска пумпа, технички преглед возила, сервис и сл.) неопходно је посебном канализационом мрежом издвојити потенцијално зауљене атмосферске воде са платоа и одвести на предвиђени сепаратор уља и масти унутар комплекса. Пречишћена и чиста атмосферска вода ће се упустити у уличне јаркове.

- озелењавање квалитетним зеленилом слободних површина на основу адекватних планских решења

- обезбеђење мера заштите од пожара у складу са Законском регулативом

- одлагање и евакуација комуналног отпада у складу са Законском регулативом

- уредити систем комуналног одлагања отпада формирањем комуналних ниша специфично опремљеног у те сврхе, периодично пражњење контејнера вршити преко овлашћеног комуналног предузећа.

Свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрукује најмању могућу промену у животној средини.

Нови објекти не смеју бити изграђени уколико не постоји могућност прикључења на канализациони систем или не обезбеђују индивидуално пречишћавање отпадних вода

Квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољити прописане критеријуме за упуштање у канализациони систем насеља, односно крајњи реципијент.

Начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме.

Природне вредности треба да се користе под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела.

Непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.

Режим заштите и коришћење предметног простора потребно је спровести у складу са условима датим од стране Завода за заштиту природе Србије као и на основу Закона о заштити животне средине („Сл.гласник РС”, бр. 135/04).

Приликом пројектовања радних комплекса обавезно размотрити потребу за израдом елабората о процени утицаја на животну средину.

1.12. Услови и мере заштите природе

Ради заштите биодиверзитета аграрних површина и квалитета животне средине, неопходно је подизање заштитног зеленила према обрадивим површинама. Приликом подизања пољозащитног зеленила са улогом вишефункционалног пуфер појаса неопходно је следеће:

- Планиране зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева
- Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде најмање 20% (оптимално 50%), а примену четинарских врста максимум 20% и ограничити само на интензивно одржаваним зеленим појасевима. Предност дати аутохтоним врстама Панонског региона које су прилагођене локалним климатским и педолошким условима. Формирати више спратова зеленила са учешћем високог, средњег и ниског дрвећа, као и мањим процентуалним учешћем жбунастих врста и травњака.
- Избегавати коришћење инвазивних врста као што су: јасенолисни јавор (Ацер негундо), кисело дрво (Аилантхус glandулоса), багремац (Аморпха фрутицоса), западни копривић (Целтис оциденталис), пенсилвански длакави јасен (Фрахинус пеннсулваница), трновац (Гледициха триацхантос), жива ограда (Луциум халимифолиум), петолисни бршљан (Партхеноциссус инсерта), касна сремза (Прунус серотина), јапанска фалоп (Реунориа сун. Фалоппа јапаница), багрем (Робиниа псеудоацациа).
- Изоловањем функције саобраћаја приликом формирања заштитног зеленила дуж границе простора према фреквентним саобраћајницама избегавати садњу врста са јестивим плодовима које би привукле животиње и повећале њихов морталитет. Јавне паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Озелењавање површина унутар појединачних радних комплекса треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине а по могућности не спадају у категорију инвазивних. У складу са урбанистичким параметрима за одговарајући ниво озелењавања блока у привредним зонама, препорука у вези минималне заступљености озелењених површина (без паркинга) на простору предвиђеном за развој пословних делатности (локације величине 0.5-50 ха) треба да буде: 20% на парцели до 1 ха, 25% на парцели 1-5ха и 30-50% на парцели већој од 5 ха.

1.13. Услови и мере заштите од пожара и елементарних непогода

Заштита од пожара

- приликом изградње водоводне мреже обавезно извршити прорачун потребне количине воде за гашење пожара и обезбедити добијене вредности код прорачуна, сходно члану 12, 13, 14, 15 Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист СФРЈ"бр. 30/91)

- код планираних радних и пословних комплекса предвидети спољну хидрантску мрежу са одговарајућим пречницима цеви

- приликом изградње комерцијалних-пословних објеката, водити рачуна о међусобном растојању објеката, а посебно о растојању објеката код којих је повећана опасност од пожара

- приликом формирања саобраћајних и других површина, водити рачуна о ширини приступних саобраћајница, као и о обезбеђивању платоа приступних путева за ватрогасна возила објектима где је повећана опасност од пожара, уз примену одредаба Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ" бр.8/95)

- водити рачуна и предвидети адекватно безбедно растојање објеката предвиђених за производне потребе (како међусобно растојање, тако и растојање од других објеката) и објеката специјалне намене, а у циљу спречавања ширења пожара већих размера.

- у случају производње или складиштења запаљивих и експлозивних материја (гасовитих, течних или чврстих) и евентуалне употребе истих у даљем технолошком поступку, обавезно прибавити одобрење локације за смештај ових материја од стране МУП Сектор за ванредне ситуације

- За осталу енергетску инсталацију (електрика, гас, топлотод, телекомуникација итд.) применити одговарајуће техничке прописе за поједине области.

Заштита од земљотреса ће се обезбедити:

- прорачуном на отпорност за замљотрес јачине 8^o МЦС за све објекте

- поштовањем прописане минималне ширине саобраћајних коридора за обезбеђивање слободног пролаза у случају зарушавања.

1.14. Мере енергетске ефикасности изградње

Код обезбеђивања ефикасног коришћења енергије у зградама узима се у обзир век трајања зграде, климатски услови локације, положај и оријентација зграде, њена намена, услови комфора, материјали и елементи структуре зграде и омотача, уграђени технички системи и уређаји, као и извори енергије и когенерација и могућност за коришћење обновљивих извора енергије.

Енергетска ефикасност изградње и уређења простора постиже се:

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза ради смањења коришћења моторних возила

- подизање уличног зеленила

- сопственом производњом енергије

- заменом необновљивих енергената обновљивим

- адекватном топлотном изолацијом објеката

- уградњом мерних и регулационих уређаја за потрошаче енергија

- увођењем тарифних система од стране дистрибутера који ће подстицати штедњу енергије

- максималним коришћењем сунчеве енергије за загревање објекта (соларни панели)

- оријентацијом објеката јужној односно источној страни света за максимално искоришћавања сунчеве енергије

- обликом и компактношћу зграде (фактор облика)
- за унутрашње осветљење користити штедљиве сијалице
- размотрити могућност коришћења геотермалне енергије бушењем бунара и постављањем тополотних пумпи за пренос енергената од извора до циљног простора.
- код постојећих и планираних објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Мере за побољшање енергетске ефикасности објеката треба да су у складу са свим захтевим урбанистичког планирања и пројектовања, као што су приступачност, изграђеност, искоришћеност и планиране намене објеката.

1.15. Правила и услови за несметано кретање хендикепираних и инвалидних лица

У току разраде и спровођења Плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности (Сл гласник РС 19/12).

Код грађевинских објеката, чија кота приземља није у истом нивоу са тротоарима, треба предвидети рампе са одговарајућим нагибом, ради несметаног приступа колица објектима.

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу лица са посебним потребама у простору треба да су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8.3% (1:12).

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања треба да износи 2%.

Ради несметаног кретања особа са инвалидитетом ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 1.80м, а изузетно 1.20м, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90цм.

Површина шеталишта је чврста, равна и отпорна на клизање.

На трговима или на другим великим пешачким површинама, контрастом боја и материјала обезбеђује се уочљивост главних токова и њихових промена у правцу.

Место пешачког прелаза је означено тако да се јасно разликују од подлоге тротоара.

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са шириним закошеног дела од најмање 45 цм и максималним нагибом закошеног дела од 10%.

Пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака у нивоу коловоза и у ширини пешачког прелаза, а најмање 180 цм и дужине најмање 150цм, односно у ширини пешачког острва.

Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом у простору предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката и означавају се знаком приступачности.

Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама износи 350цм.

Излаз са паркиралишта на тротоар осигуран је укошеним ивичњаком нагиба највише 10% ширине најмање 120цм, као и површином паркиралишног места која је израђена од материјала који не отежава кретање инвалидних колица (шљунак, песак, затрављена површина и сл.)

За јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење, на паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних путева предвидети 5% од места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1.5. Правила грађења на површинама јавне намене

У складу са усвојеном Уредбом о категоризацији државних путева („Сл. Гласник РС“ бр. 14/2102) Државни пут ИИ реда је 119, Хоргош-Бачка Паланка је сада **Државни пут II реда број 103 Бајмок - Бачка Топола – Сента -Чока – Црна Бара.**

Информације о стању путне мреже на предметном подручју, као ажурирани подаци о стационажама државних путева добијени су од Предузећа за путеве Војпут АД из Суботице.

Предметни државни пут II реда је главна саобраћајница у обухвату плана и представља источни улаз у насеље. Овај пут има директну везу са државним путем IA реда бр.1. (аутопут). Овај коридор је у надлежности ЈП«Путеви Србије».

Повезивање постојећих и нових садржаја планирати уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на државном путу. Овим планом су дефинисана прикључна места за сервисну саобраћајницу. Планирани садржаји би били доступни путем сервисне саобраћајнице.

Приликом изградње објеката са додатним елементима (шири коловоз, раскрснице, простори за паркирање, јавна расвета, бицикличке и пешачке стазе и др.) не сме се нарушавати континуитет трасе државног пута.

Елементи пута и раскрснице морају бити у складу са Законом о јавним путевима ("Сл гласник РС", број 101/05) и Правилником о општим условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. гласник РС", бр. 50/2011).

Ширине саобраћајних трака треба да буду дефинисане у складу са важећим законом и прописима из ове области.

У оквиру обухвата Плана предвиђа се изградња два саобраћајна прикључка са кружним током саобраћаја, код раскрснице Сенћанског пута и ул. Бачкопаланачке код стационаже **29+908** (63+674,00) и код планираног прикључка атарског пута на катастарској парцели бр. 4786 к.о. Бачка Топола на државни пут II реда код км **31+178.04** (62+403.96).

У потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње нових раскрсница предвидети двострано проширење државног пута и изградњу додатних саобраћајних трака.

Између горе споменутих саобраћајних прикључака планирана је изградња сервисне саобраћајнице ван регуације државног пута са које би планирани садржаји радне зоне били доступни.

За кружни ток код раскрснице ул.Сенћански пут и ул. Бачкопаланачка издато је решење о одобрењу за изградњу под бројем: 112-351-00176/2009-02

Приликом дефинисања елемената кружне раскрснице код стационаже 31+178.04 потребно је испунити следеће услове:

- ширине саобраћајних трака срачунати према криви трагова, са полупречницима закривљења саобраћајних прикључака утврђеним сходно меродавном возилу.

- за возила која захтевају елементе веће од меродавних (нпр. теретно возило са приколицом), мора се извршити додатно проширење кружног коловоза на рачун кружног подеоника како би се обезбедила проходност таквог возила.

- коловоз мора бити димензионисан за осовинско оптерећење од 11,50 т.

- потребно је обезбедити ниво функције и безбедности, који обухвата услове обликовања прикључака, уједначени пројектни третман саобраћајних струја и релативну хомогеност брзина у подручју кружне раскрснице

- треба тежити централној симетрији кружне раскрснице укључујући и зоне улива и излива како би се обезбедили равноправни услови за све токове

- угао пресецања мора бити приближан правом углу

- дефинисати хоризонталну и вертикалну сигнализацију на предметном путу и прикључним саобраћајницама у широј зони прикључења

приликом извођења радова на изградњи кружне раскрснице, водити рачуна о заштити постојећих инсталација поред и испод предметног пута

У планираним **уличним коридорима бр 1 и 2** резервисан је простор за комуналну инфраструктуру и за инфраструктурну мрежу. Ови коридори представљају секундарну мрежу саобраћајница у обухвату плана. Коловозну конструкцију у новим уличним коридорима пројектовати за тежак теретни саобраћај, са ширинама коловоза 6.00м за двосмерни режим саобраћаја. Рачунска максимална брзина саобраћаја на овим путевима је до 50 км/х.

За планирани **саобраћајни прикључак бензинске станице** на државни пут II реда бр. 103 код км. 30+891.37 (62+ 690.63) потребно је придржавати се следећих услова:

- предвидети реконструкцију, односно проширење државног пута II реда на 7,10 м (без издигнутих ивичњака) односно 6,50 м (са издигнутим ивичњацима)

- предвидети евентуалну додатну саобраћајну траку за лева скретања без додатних

саобраћајних трака за улив/излив са/на државни пут.

- полупречнике леза у зони прикључка утврдити на основу криве трагова меродавних возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак
- укрштај мора бити изведен под правим углом

Бициклическе и пешачке стазе

Предвиђена је изградња бициклическе стазе у коридору државног пута II реда бр. 103 са северне стране коловоза.

Ширина бициклическе стазе је 2.0 м.

Коловозну конструкцију на бициклическим стазама предвидети за лак саобраћај. Брзина на бициклическим стазама не сме бити већа од 30 км/х.

Удаљење слободног профила бициклическе и пешачке стазе од ивице коловоза треба да је мин. 1.50 м.

Бициклическа стаза се води независно од коловоза. Стаза и прелази бициклическе стазе дефинисати и означити одговарајућом вертикалном, хоризонталном и уколико је потребно светлосном саобраћајном сигнализацијом.

Бициклическу стазу обојити другом бојом или да буду изведене од асфалта са додатком пигмента друге боје у односу на пешачке стазе.

Прелазе бициклическе стазе коловоз-тротоар планирати са рампама одговарајућег нагиба.

Сачувати слободан профил бициклических стаза у висини од 2.5м дуж целе површине бициклических стаза и осветлити целом дужином.

Потребно је предвидети паркиралишта за бицикле на погодном месту унутар грађевинских парцела.

Сходно правилнику о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја («Сл.лист СФРЈ», број 35/81 и 45/81) пешачке и бициклическе стазе морају задовољити одредбе утврђене тачкама 7.1.2. 7.4.3. и 7.4.4.

У планираном уличном коридору бр. 1 предвиђене су пешачко-бициклическе стазе са обе стране коловоза. Ширина стаза је 1.80 м. Потребно је обезбедити приступ пешачко-бициклическе стазе до свих постојећих и планираних садржаја у радној и комерцијалној зони.

Услови за укрштање инсталација са државним путем:

- укрштање са путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута увећана са по 3,00 м са сваке стране.
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35м
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод канала за одводњавање од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00м.

Услови за паралелно вођење инсталација са државним путем

- предметне инсталације морају бити постављене мин. 3,00 м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.
- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута
- не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијале за отварање клизишта.

1.6. Правила грађења на површинама остале намене

2.2.1. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

У радној и комерцијалној зони степен искоришћености земљишта је макс. 70%, а индекс изграђености макс. 1,0.

У зони становања дозвољени индекс заузетости је до 40, а индекс изграђености 1,0.

2.2.2. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница. Ширина регулације планиране улице 1 је 25 м а улице 2 је 30.00 м.

Грађевинске линије су утврђене у односу на регулационе линије. За планиране објекте код улице 1 одређена је грађевинска линија на мин. 10 м од регулационе линије а код државног пута II реда грађевинска линија је 10 м што уједно представља и заштитни појас државног пута. Поред атарског пота на северној ивици простора грађевинска линија је на 35м од рег. линије одн. 10м од појаса заштитног зеленила.

Поред државног пута II реда оградe новоформираних садржаја поставити на грађевинску линију а лоцирање објеката одредити урбанистичким условима.

У зони становања и угоститељства постојеће регулационе и грађевинске линије се задржавају.

Дефинисан је и заштитни електроенергетски појас 15 м лево и десно од осе надземног електроенергетског далековаода ДВ110 кВ - 133/2 и износи укупно 30 м.

Елементи регулације и нивелације су приказани на графичком прилогу бр 7. " План регулације, нивелације и саобраћајне инфраструктуре."

Меродавне тачке у државном координатном систему за утврђивање планираних регулационих линија:

	х	у
1.	7396338.19	5076060.46
2.	7396328.61	5076093.69
3.	7396339.20	5076096.74
4.	7396359.81	5076099.58
5.	7396378.43	5076102.14
6.	7396384.77	5076109.82
7.	7396389.90	5076110.95
8.	7396395.98	5076109.31
9.	7396403.53	5076111.39
10.	7396407.37	5076112.40
11.	7396421.89	5076113.12
12.	7396441.30	5076116.02
13.	7396452.82	5076119.06
14.	7396451.76	5076122.91
15.	7396653.81	5076283.33
16.	7397503.84	5076403.09
17.	7397547.32	5076254.30
18.	7397528.97	5076225.00
19.	7397605.76	5076236.29
20.	7397578.92	5076254.08
21.	7397460.77	5076657.45
22.	7397432.26	5076647.00
23.	7397496.69	5076427.33
24.	7396643.58	5076307.14
25.	7396444.78	5076149.41
26.	7396414.23	5076140.22
27.	7396385.54	5076137.75
28.	7396313.74	5076115.76
29.	7396303.70	5076107.19
30.	7396309.51	5076089.41
31.	7396314.24	5076071.57
32.	7396313.91	5076071.49
33.	7396316.99	5076057.76

2.2.3. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу мора се обезбедити колски и пешачки прилаз.

Комплекси у обухвату Плана морају имати приступни пут са тврдом подлогом мин. ширине 5,0м до јавног пута са минималним унутрашњим радијусом кривине 6,0 м за аутомобиле и 12,50 м ако је предвиђен приступ камионима.

Пешачки прилаз је минималне ширине 1,80 м.

На грађевинској парцели се обезбеђује паркирање свих теретних и путничких возила и бицикала, као и потребан манипулативни простор и складишта за сировине, репроматеријал и готове производе;

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Код производних, магацинских и индустријских објеката потребно је обезбедити 1 паркинг простор на 200м² корисног простора објекта.

Код мањих објеката трговинских намена потребно је обезбедити 1 паркинг место на 100 м² корисног простора.

Препоручене димензије паркинг места за путничке аутомобиле су 2,5 x 5,0, док за тешка теретна возила 3,5 x 20,0 м.

2.2.4. Општа правила за изградњу објеката у обухвату Плана

Објекте на потесу државног пута извести у класичној или монтажној конструкцији са акцентом на њихово архитектонско обликовање и просторно уређење слободних површина.

Спољни изглед објеката, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом на начин да се објекат својом просторном конфигурацијом, естетским изгледом уклопи о постојеће окружење.

Кровови треба да су коси, евентуално код индустријских објеката равни или благог нагиба до 10° (где то захтева начин изградње). Кровни покривач треба прилагодити нагибу кровних равни, препоручује се трапезасти лим.

Приликом пројектовања и извођења користити савремене и атестирае материјале које се могу набавити на домаћем тржишту.

Коте приземља објеката треба да буду мин. 15 цм. више од коте околних саобраћајних површина.

2.2.5. Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели поред главног објекта могућа је изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази парцела. Уз главне објекте дозвољена је изградња помоћних објеката: магацини, ограда, бунари, водонепропусни бетонски реципијенти (до изградње канализације) и сл. Осим наведених, могу се градити и сервисни објекти (пумпне и гасне станице), гараже, економски објекти и сл.

У трговинско-комерцијалној и радној зони забрањена је изградња стамбеног објекта.

2.2.6. Положај објеката на грађевинској парцели

Планиране комплексе формирати на начин да су репрезентативни објекти до улице (у случају трговинско-комерцијалне зоне до државног пута II реда) а мање атрактивни производни или помоћни објекти у дубини комплекса. Код трговинско-комерцијалне зоне паркинг просторе лоцирати на северном делу парцела уз новопланирану улицу бр 1. због што једноставнијег приступа парцели док локацију главних објеката предвидети на јужном делу парцеле са предњом фасадом према државном путу.

Грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне и западне стране је на минимално 1.00м под условом да су задовољени услови противпожарне заштите.

Обавезна је примена заштитних растојања објеката и предузимање мера заштите животне средине у складу са законском регулативом: међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, са тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,00 м.

Грађевинске парцеле морају имати противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,50 м за једносмерну комуникацију, односно 6,00 м за двосмерно кретање возила.

2.2.7. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације

Дозвољена спратност објеката у обухвату Плана је: за производне - у складу са захтевима технолошког процеса; за пословне макс. П+1; за складишне макс. П+Пк а за економске и инфраструктурне макс. П.

Максимална висина гребена/венца комерцијалних и пословних објеката је 12,00 м.

За специфичне објекте где је висина објеката условљена технолошким мерама висина ће се дефинисати посебним условима.

2.2.8. Услови за прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру

Сви планирани објекти на простору Плана прикључују се на електроенергетску и гасну мрежу, на водовод и канализацију, телекомуникацију према важећим прописима и стандардима као и према условима надлежних предузећа „Електровојводина“ д.о.о. – Електродистрибуција Суботица, „ЈП „Комград“: "Родгас" АД, Телеком Србија.

Сваки објекат треба да се прикључи на јавну водоводну и канализациону мрежу након њене изградње.

Јавни водовод

- мерење се врши путем водомера
 - поклопац водомерног шахта мора бити типски и прописно димензионисан
 - водомерни шахт предвидети унутар парцеле инвестирора
 - најмања дубина укопавања прикључног вода је 110цм од површине терена
 - дубина бушења прикључног вода испод коте нивелете изграђеног коловоза износи 120 цм
- уколико посебним условима није другачије одређено.
- прикључење на јавни водовод врши се под контролом и уз сагласност надлежног јавног предузећа

Канализација отпадних вода

- дубина полагања инсталација мора бити таква да обезбеђује заштиту од замрзавања и лома услед оптерећења од саобраћаја
- прикључке и шахтове израдити од таквих материјала који максимално обезбеђују функционалност и век трајања прикључка
- ревизиони шахтови морају бити водонепропусни и димензионисани на одговарајуће динамичко оптерећење и да се онемогући улазак површинских вода
- прикључење на канализацију отпадних и фекалних вода врши се под контролом и уз сагласност надлежног јавног предузећа
- обавезно је геодетско снимање свих нових објеката и уношење истих у катастар комуналних инсталација

До изградње канализационе мреже на предметном простору отпадне воде потребно је одводити у водонепропусни таложник, који би периодично празнило надлежно комунално предузеће.

Електроенергетска инфраструктура

Прикључење објеката извести директно на планирану нисконапонску електроенергетску мрежу. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције Суботица.

Телекомуникациона инфраструктура

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади планираног објекта. Сагласност за прикључење на јавну ТТ мрежу затражити од Телеком Србија, предузеће за телекомуникација А.Д. , Дирекција за технику, Извршна јединица Суботица.

Гасна инсталација

Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса "Родгас" Ад. Траса ценовода треба да се води најкраћим путем и мора остати

приступачна. Цеовод се укопава од мин. 0.8м, а најмање растојање цевовода од укопаних инсталација мора бити 0.2м. Положај гасног прикључка потребно је снимити.

Мерно регулациони сет се не сме поставити унутар објекта и мора бити удаљен од електричног ормарића мин. 1,0м као и од отвора на објекту мин. 1,0 м мерено по хоризонтали.

2.2.9. Услови за изградњу мреже и објеката јавне инфраструктуре

2.2.9.1. Урбанистички услови за електроенергетску инфраструктуру

- Целокупну електроенергетску мрежу трафостанице градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима

- Трафостаницу градити као МБТС или зидану удаљеност енергетског трансформатора од суседних објеката мора износити најмање 3.0 м.

- НН мрежу на планском простору градити подземно од објекта трафостанице до кабловских прикључних ормара смештених у објектима

- Дубина укопавања каблова не сме бити мања од 0.80 м

- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0.50 м од темеља објеката и 1.0 м од саобраћајница

- При укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да је 90°

- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему растојање мора бити веће од 0.30м.

- Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације

- При укрштању најмање растојање мора бити 0.30 м, а угао укрштања треба да буде 90°. Ако се овај размак не може постићи енергетски кабл треба поставити у заштитну цев.

- Минимално растојање енергетског кабла и гасовода треба да буде 0.30м при укрштању и 0.50 м при паралелном вођењу, за све напонске нивое напоне, Угао укрштања треба да буде 90°.

-Заштиту од атмосферског пражњења извести громобранским инсталацијама према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ („Сл. лист СРЈ бр.11/96)

-Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног дистрибутера електричне енергије Електровојводина доо „Електродистрибуција Суботица.“

2.2.9.2. Урбанистички услови за ПТТ инфраструктуру

- ТТ мрежу потребно је градити подземно

- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0.80м

- ТТ мрежу полагати у зеленим површинама поред пешачких стаза саобраћајница, на растојању најмање 1м од ивице коловоза

- При укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао окрштања треба да буде 90°

- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0.50 м за каблове напона до 10кВ и 1м за каблове напона преко 10 кВ

- При укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0.50 м, а угао укрштања треба да је 90°. По правилу телефонски кабл се полаже изнад енергетских каблова

- При паралелном вођењу са водоводом, канализацијом, гасоводом и топловодом најмање растојање мора бити 1.0м. При укрштању са овим цевоводима најмање растојање мора бити 0.50м. Угао укрштања треба да буде 90°.

2.2.9.3. Урбанистички услови за гасну инфраструктуру

При извођењу радова водити рачуна да минимална дозвољена растојања и паралелна вођења гасовода са појединим инсталацијама износе:

- од темеља објеката 1,0 м

- канализација: паралелно вођење 0.7 м, укрштање 0.3 м
- водовод: паралелно вођење 0.5 м, укрштање 0.5м
- високонапонски водови: паралелно вођење 0.5 м, укрштање 0.5м
- нисконапонски водови: паралелно вођење 0.5м, укрштање 0.3 м
- ПТТ инсталације: паралелно вођење 0.5м, укрштање 0.3 м
- путеви и улице: укрштање 1,0 м

При полагању дистрибутивних гасовода треба предузети одговарајуће мере заштите постојећих инсталација у радном појасу.

Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно.

Дистрибутивни гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње.

2.2.9.4. Урбанистички услови за водоводну инфраструктуру

Потребно је предвидети водомер за сваког потрошача посебно. Водомер се смешта у посебно водомерно окно.

Ако се на једној парцели налази више потрошача потребно је предвидети водомере за сваког потрошача посебно, а све водомере сместити у једно водомерно окно. У овим случајевима се предвиђа изградња раздвојене мреже за санитарну и противпожарну потрошњу. Обе мреже је могуће полагати у исти ров.

За све предвиђене инсталације које се воде у коридору државног пута II реда инвеститор је дужан да се обрати ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације и постављање истих.

2.2.9.5. Урбанистички услови за одвођење отпадних и атмосферских вода

Прикључни вод и шахтове израдити од материјала који максимално обезбеђују функционалност и век трајања.

Атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у отворене канале, путни јарак, зелене површине, риголу док за атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник)

2.2.9.6. Систем прикупљања и евакуације отпада

За скупљање отпада поставити судове, контејнере, на сваком радном комплексу. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза на припадајући објекат 25м, а минимално 5м
- контејнере поставити у визуелно одељеним просторима (зеленилом или зидом висине до 1.20м)
- контејнере поставити близу улаза у комплекс ради једноставније евакуације

2.2.9.7. Правила озелењавања

Формирати хомоген систем зеленила.

Подизати нове зелене површине по одређеним принципима и у планираним односима према намени

Водити рачуна о одржавању, очувању и санирању постојећих зелених површина.

Улично зеленило допуњавати и по могућности заштити са заштитником око стабла, а где је могуће уклопити и ниско растиње.

За дечија игралишта се израђују посебни пројекти, односно у склопу пројекта са плановима озелењавања.

Сав садни материјал треба да је квалитетан, да има одговарајућу старост и да је прилагођен условима.

2.2.10. Правила ограђивања простора

Висина ограде којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од 2,0 м; ограде на регулационој линији и ограде на углу морају бити транспарентне, односно комбиноване пуне и транспарентне ограде; бочне и задње ограде могу бити транспарентне, комбиноване, пуне или живе ограде.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

ИЗРАДА:

Одговорни урбаниста:
Бецк Золтан, с.р. дипл.инг.арх.

Сарадници:

Пашти Роберт, с.р. дипл.инг.грађ.

Рац Михаљ, с.р. инг.ел.

Шефер Атила, с.р.грађ.техн.

Руководиоц израде плана:
Ковач Тибор, с.р. дипл.инг.арх.

33.

РЕГИОНАЛНА ДЕПОНИЈА” д.о.о. Суботица
REGIONÁLIS HULLADÉKTÁROLÓ Kft., Szabadka
„REGIONALNI DEPONIЈ” d.o.o. Subotica

СУБОТИЦА
Трг Лазара Нешића 1
Број: : IV -10/2013
Дана: 22.03.2013.

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину (“Службени гласник РС”, број 135/04), Споразума о сарадњи општина везано за формирање региона за управљање чврстим комуналним отпадом (закљученог између Града Суботице и општина Бачка Топола, Сента, Кањижа, Мали Иђош и Чока) и Измене и допуне Споразума о сарадњи општина везано за формирање региона за управљање чврстим комуналним отпадом (потписаног од стране Града Суботица и општина Бачка Топола, Сента, Кањижа, Мали Иђош, Чока и Нови Кнежевац), Директор Друштва с ограниченом одговорношћу за управљање чврстим комуналним отпадом “РЕГИОНАЛНА ДЕПОНИЈА” д.о.о. (Друштво с ограниченом одговорношћу за управљање чврстим комуналним отпадом “РЕГИОНАЛНА ДЕПОНИЈА” Суботица, REGIONÁLIS HULLADÉKTÁROLÓ Hulladékgyaldalkodási Korlátolt Felelősségű Társaság Szabadka, Društvo s ograničenom odgovornošću за управљање чврстим комуналним отпадом “REGIONALNI DEPONIЈ” Subotica – у даљем тексту: Друштво) дана 22.03.2013. године доноси следећу:

О Д Л У К У

I

Не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину за Регионални план управљања отпадом за период од 2013-2022. године за Град Суботицу и општине Бачка Топола, Сента, Кањижа, Чока, Мали Иђош и Нови Кнежевац (у даљем тексту: Регионални план).

II

Регионални план управљања отпадом је израђен у складу са Законом о управљању отпадом (“Службени гласник РС” број 35/2009, 88/2010) и Стратегијом управљања отпадом за период 2010 – 2019. године (“Службени гласник РС” број 29/2010), према којима Град Суботица и општине Бачка Топола, Сента, Кањижа, Чока, Мали Иђош и Нови Кнежевац чине регион за управљање отпадом и заједнички управљају отпадом у циљу успостављања одрживог система управљања отпадом.

Циљ израде Регионалног плана управљања отпадом је утврђивање: очекиване врсте, количине и порекла укупног отпада на територији; очекиване врсте, количине и порекла отпада који ће бити искоришћен или одложен у оквиру територије обухваћене планом; очекиване врсте, количине и порекла отпада који ће се прихватити из других јединица локалне самоуправе; очекиване врсте, количине и порекла отпада који ће се отпремити у друге јединице локалне самоуправе; циљева које треба остварити у погледу поновне употребе и рециклаже отпада у области која је обухваћена планом; програма сакупљања отпада из домаћинства; програма сакупљања опасног отпада из домаћинства; програма сакупљања комерцијалног отпада; програма управљања индустријским отпадом; предлога за поновну употребу и рециклажу компоненти комуналног отпада; програма смањења количина биоразградивог и амбалажног отпада у комуналном отпаду; програма развијања јавне свести о управљању отпадом; локације постројења за сакупљање отпада, третман и одлагање отпада, укључујући податке о урбанистичко-техничким условима; мера за спречавање кретања отпада који није обухваћен планом и мере за поступање са отпадом који настаје у ванредним ситуацијама; мера санације неуређених депонија; надзора и праћења планираних активности и мера; процене трошкова и изворе финансирања за планиране активности; могућности сарадње између две или више јединица локалне самоуправе; рокова за извршење планираних мера и активности и других података, циљева и мера од значаја за ефикасно управљање отпадом.

III

Разлози за неприступање изради стратешке процене на животну средину за Регионални план утврђени су према Критеријумима за утврђивање могућности значајних утицаја на животну средину из Прилога I Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, који је саставни део ове Одлуке, а према којем заједнички циљеви дефинисани Регионалним планом представљају развој одрживог система управљања отпадом у циљу смањења загађења животне средине и деградације простора, те ће реализација Регионалног плана имати позитиван утицај на све сегменте животне средине.

IV

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу Града Суботица”, “Службеном листу општине Бачка Топола”, “Службеном листу општине Сента”, “Службеном листу општине Кањижа”, “Службеном листу општине Чока”, “Службеном листу општине Нови Кнежевац” и “Службеном листу општине Мали Иђош”.

Образложење:

“Регионала депонија” д.о.о. Суботица је на основу Споразума о сарадњи општина везано за формирање региона за управљање чврстим комуналним отпадом (закљученог између Града Суботице и општина Бачка Топола, Сента, Кањижа, Мали Иђош и Чока) и Измене и допуне Споразума о сарадњи општина везано за формирање региона за управљање чврстим комуналним отпадом (потписаног од стране Града Суботица и општина Бачка Топола, Сента, Кањижа, Мали Иђош, Чока и Нови Кнежевац), надлежна за израду Регионалног плана.

Регионални план је израђен у складу са Законом о управљању отпадом (“Службени гласник РС” број 35/2009, 88/2010) и Стратегијом управљања отпадом за период 2010 – 2019. године (“Службени гласник РС” број 29/2010), према којима Град Суботица и општине Бачка Топола, Сента, Кањижа, Чока, Мали Иђош и Нови Кнежевац чине регион за управљање отпадом и заједнички управљају отпадом у циљу успостављања одрживог система управљања отпадом.

Циљ израде Регионалног плана је утврђивање: очекиване врсте, количине и порекла укупног отпада на територији; очекиване врсте, количине и порекла отпада који ће бити искоришћен или одложен у оквиру територије обухваћене планом; очекиване врсте, количине и порекла отпада који ће се прихватити из других јединица локалне самоуправе; очекиване врсте, количине и порекла отпада који ће се отпремити у друге јединице локалне самоуправе; циљева које треба остварити у погледу поновне употребе и рециклаже отпада у области која је обухваћена планом; програма сакупљања отпада из домаћинства; програма сакупљања опасног отпада из домаћинства; програма сакупљања комерцијалног отпада; програма управљања индустријским отпадом; предлога за поновну употребу и рециклажу компоненти комуналног отпада; програма смањења количина биоразградивог и амбалажног отпада у комуналном отпаду; програма развијања јавне свести о управљању отпадом; локације постројења за сакупљање отпада, третман и одлагање отпада, укључујући податке о урбанистичко-техничким условима; мера за спречавање кретања отпада који није обухваћен планом и мере за поступање са отпадом који настаје у ванредним ситуацијама; мера санације неуређених депонија; надзора и праћења планираних активности и мера; процене трошкова и изворе финансирања за планиране активности; могућности сарадње између две или више јединица локалне самоуправе; рокова за извршење планираних мера и активности и других података, циљева и мера од значаја за ефикасно управљање отпадом.

Заједнички циљеви дефинисани Регионалним планом представљају развој одрживог система управљања отпадом у циљу смањења загађења животне средине и деградације простора, те ће реализација Регионалног плана имати позитиван утицај на све сегменте животне средине.

У оквиру планираног регионалног система за управљање отпадом најбитнији објекти система ће се налазити у склопу комплекса регионалне депоније, на парцели број 2635 КО Биково, за које је израђен Плана детаљне регулације са стратешком проценом утицаја плана на животну средину.

Узимајући у обзир напред наведено, као и критеријуме за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја садржаних у Прилогу И Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ број 135/04), утврђује се да Регионални план не подлеже обавези стратешке процене утицаја на животну средину.

Према члану 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, одлуку о изради или неизради стратешке процене доноси орган надлежан за припрему плана и програма по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација.

На основу наведеног, донета је Одлука као у диспозитиву.

“Регионална депонија” д.о.о Суботица
Андреа Кикић, с.р. директор

34.

На основу члана 100. став 4. Закона о заштити животне средине («Службени гласник РС», бр. 135/04, 36/09 и 72/09), члана 42. тачка 7. Статута Општине Бачка Топола («Службени лист општине Бачка Топола », бр. 15/08, 1/09, 6/10 и 9/12), и члана 14. Одлуке о буџету општине Бачка Топола за 2013. годину ("Службени лист општине Бачка Топола", бр. 10/12), по прибављеној сагласности Министарства енергетике, развоја и заштите животне средине број 401-00-00186/2013-01 од 27.02.2013. године, Општинско веће општине Бачка Топола, на 16. седници одржаној дана 16.04.2013. године, донело је

ПРОГРАМ

КОРИШЋЕЊА СРЕДСТАВА ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОПШТИНЕ БАЧКА ТОПОЛА ЗА 2013. ГОДИНУ

1

Овим Програмом утврђују се планирани приходи и намена коришћења средстава за активности које се током 2013. године планирају у области заштите и унапређивање животне средине.

За реализацију Програма планирана су средства у износу од 1.600.000,00 динара и то Одлуком о буџету општине Бачка Топола за 2013. годину («Службени лист општине Бачка Топола» бр.10/2012) у оквиру раздела 10- Комунална потрошња, просторно планирање и развој заједнице, глава 10.4.-Средства за посебне намене , функција 540, економска класификација 424, на позицији 175- Заштита животне средине.

Финансијска конструкција укупно планираних средстава је следећа:

- накнаде за заштиту и унапређивање животне средине	610.000,00 динара
- накнаде из средстава за загађивање животне средине	600.000,00 динара
- неутрошена пренета средства из претходне године	390.000,00 динара

II

Средства из тачке 1 став 2. овог Програма користиће се за:

1. Програме и пројекте праћења стања животне средине (мониторинг) у износу од 300.000,00 динара.

У 2013. години планира се континуирана контрола и праћење стања животне средине у складу са Законом о заштити животне средине (чл. 69-73.) и посебним законима и то:

- квалитета ваздуха и аероалергеног полена,
- валитета површинских вода и муља акумулационих језера
- нивоа комуналне буке,
- квалитета земљишта.

За реализацију наведених контрола и праћења потписаће се уговори са овлашћеним, стручним и научним организацијама и установама након спроведеног одговарајућег поступка.

2. Програме заштите и развоја заштићених природних добара на територији општине Бачка Топола 100.000,00 динара.

Средства ће се користити за заштиту, развој и унапређење заштићених природних добара на територији општине Бачка Топола на начин који ће омогућити њихово очување и то:

- суфинансирање мера из Програма управљања Парка природе «Панонија, Криваја, Бачка Топола» као и суфинансирање других активности на обухвату заштићеног природног добра Парка природе и

- суфинансирање заштићених реткости.

У 2013. години планирају се мере у циљу заштите природних добара које ће се финансирати у складу са финансијским могућностима уз контролу и надзор истих.

3. Управљање отпадом у износу од 600.000,00 динара.

Планира се финансијска и стручна помоћ у реализацији пројеката и програма као и обавезе сходно одредбама Закона о управљању отпадом из надлежности локалне самоуправе и то за:

- санацију депонија,
- учешће у отклањању дивљих депонија,
- израду нацрта локалног плана управљања отпадом,
- подстицање одвојеног сакупљања отпада,
- обезбеђивање контејнера или других одговарајућих посуда домаћинствима за одлагање отпада и

4. Подстицајне, превентивне и санационе програме, пројекте и активности у износу од 200.000,00 динара.

Планира се финансијска и стручна помоћ у реализацији пројеката и програма који се односе на:

- очување и унапређење зеленила у функцији заштите животне средине на територији Општине Бачка Топола,
- спречавање ширења коровских биљака у урбаном делу општине Бачка Топола (амброзије),
- израду катастра загађивача на подручју општине Бачка Топола,
- израда катастра зелених површина,
- програме и пројекте из области животне средине - домаћи и међународни конкурси,
- активности на изради плана о заштити од удеса,
- подстицање коришћења обновљивих извора енергије и
- друге подстицајне, превентивне и санационе програме и пројекте за чијом се реализацијом укаже потреба.

За реализацију наведених активности потписаће се уговори са овлашћеним, стручним и научним организацијама и установама након спроведеног одговарајућег поступка.

Ови програми и пројекти биће реализовани и у складу са решењима и обавезама проистеклим према невладиним организацијама

5. Образовне активности и јачање свести о потреби заштите животне средине, као и информисање и објављивање података о стању и квалитету животне средине у износу од 400.000,00 динара.

У циљу подизања нивоа образовања, јачања свести и популаризације заштите животне средине, служба Општинске управе Бачка Топола надлежна за послове заштите животне средине ће самостално или у сарадњи са другим субјектима, организовати или учествовати на предавањима, семинарима, трибинама, скуповима из области заштите и унапређења животне средине и обележавању значајних датума и догађаја као што су:

- Дан планете Земље,
- Светски дан заштите животне средине,
- сајмови екологије,
- као и други значајни датуми и догађаји.

Планира се суфинансирање пројеката - програма невладиних организација

Из ових средстава суфинансираће се образовне и друге активности које доприносе јачању свести о потреби заштите и унапређењу животне средине као и информисање и објављивање података о стању и квалитету животне средине.

Информисање и објављивање података о стању и квалитету животне средине

У циљу редовног, благовременог, потпуног и објективног обавештавања јавности о стању животне средине, јавности рада Општинске управе и јачању свести о значају заштите животне средине, наставиће се иновирање Интернет презентације Општинске управе. Истовремено ће се радити на обавештавању јавности о стању животне средине путем средстава јавног информисања, путем израде публикација и другог штампаног материјала.

III

Финансирање, односно суфинансирање активности из овог Програма вршиће се у зависности од прилива средстава прикупљених пу складу са Законом о заштити животне средине («Службени гласник РС», бр. 135/04, 36/09 и 72/09).

IV

У случају да се приходи не остваре у планираном износу, расходи ће се остваривати по приоритетима које утврди Председник општине, Бачка Топола и то: обавезе утврђене законом и раније преузете уговорене обавезе.

V

Реализацију овог Програма и надзор над извршавањем уговорних обавеза и реализацију појединачних програма и пројеката врши и Извештај о реализацији Програма за 2012. годину сачињава Одељење за финансије у сарадњи са Одељењем за грађевинарство, стамбено комуналне послове, пољопривреду, заштиту животне средине и имовинско правне послове Општинске управе Бачка Топола.

VI

Овај Програм се објављује у «Службеном листу општине Бачка Топола».

ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ

БАЧКА ТОПОЛА

Број: 501-3/2013-1

Дана: 16.04.2013.

Бачка Топола

Председник општине
Кокаи-Мерњак Мелинда, с.р.

35.

На основу члана 137. Закона о рударству и геотермалним истраживањима („Сл. Гласник РС“, бр. 88/2011), члана 46. Закона о локалној самоуправи („Сл. Гласник РС“, бр. 129/2007), члана 71. Статута општине Бачка Топола („Сл. Лист општине Бачка Топола“, бр. 15/2008, 1/2009, 6/2010 и 9/2012) и члана 15. Одлуке о буџету општине Бачка Топола за 2013. годину („Сл. Лист општине Бачка Топола“, бр. 10/2012), уз сагласност Покрајинског секретаријата за енергетику и минералне сировине бр. 115-31-1/2013-02 од 22.03.2013. године, Општинско веће општине Бачка Топола, на седници одржаној дана 16.04.2013. године донело је

ПОСЕБАН ПРОГРАМ

ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ УСЛОВА ЖИВОТА У ОПШТИНИ БАЧКА ТОПОЛА ИЗ СРЕДСТАВА ОСТВАРЕНИХ ОД НАКНАДЕ ЗА КОРИШЋЕЊЕ МИНЕРАЛНИХ СИРОВИНА И ГЕОТЕРМАЛНИХ РЕСУРСА У 2013. ГОДИНИ

Члан 1.

Овим програмом утврђују се планирани приходи и намена коришћења средстава остварених од накнаде за коришћење минералних сировина и геотермалних ресурса у 2013. години.

Члан 2.

За реализацију Посебног програма планирана су средства Одлуком о буџету општине Бачка Топола за 2013. годину, на конту 741510-Накнада за коришћење природних добара у укупном износу од 150.000,00 динара,

Члан 3.

Средства за реализацију Посебног програма у планираном износу од 150.000,00 динара користиће се у оквиру расходног дела буџета општине Бачка Топола за 2013. годину за покриће дела трошкова, планираних у оквиру раздела 10 - Комунална потрошња, просторно планирање и развој заједнице, глава 10.3.-ЈП за грађевинско земљиште, функција 620, економска класификација 425, позиција 154-Трошкови одржавања (Одржавање путева).

Члан 4.

Посебан програм се објављује у „Службеном листу општине Бачка Топола“ .

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АП ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БАЧКА ТОПОЛА
ОПШТИНСКО ВЕЋЕ
Број: 31-1/2013-V
Дана: 16.04.2013. године
Бачка Топола

Председник општине
Кокаи-Мерњак Мелинда, с.р.

36.

На основу члана 12. став 1. Закона о управљању миграцијама („Службени гласник Републике Србије“ број 107/2012) и члана 71. тачка 8. Статута општине Бачка Топола („Службени лист општине Бачка Топола“ број 15/2008, 1/2009, 6/2010 и 9/2012), Општинско веће општине Бачка Топола, на седници одржаној дана 16.04.2013. године, донело је

Р Е Ш Е Њ Е**о допуни Решења о образовању Општинског савета за управљање миграцијама****I**

У Решењу о образовању Општинског савета за управљање миграцијама („Службени лист општине Бачка Топола“, број 3/2013) у тачци I иза редног броја 6. додаје се текст који гласи:
„7. Миле Павлица – члан“.

II

Ово Решење ступа на снагу даном доношења , а објавиће се у „Службеном листу општине Бачка Топола“.

ОПШТИНА БАЧКА ТОПОЛА
ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ
Број: 02-30/2013-V
Дана: 16.04.2013.
Бачка Топола

Председник Општине
Мелинда Кокаи-Мерњак, с.р.

Редни број	САДРЖАЈ	СТРАНА
32.	План детаљне регулације за део радне зоне уз државни пут II реда Р-119 Хоргош-Бачка Паланка (државни пут II реда бр. 103. Бајмок-Бачка Топола-Сента-Чока-Црна Бара) ПДР-1124/12	125
33.	Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину за Регионални план управљања отпадом за период од 2013-2022. године за град Суботицу и општине Бачка Топола, Сента, Кањижа, Чока, Мали Иђош и Нови Кнежевац	157
34.	Програм коришћења средстава за заштиту животне средине општине Бачка Топола за 2013. годину	159
35.	Посебан Програм за унапређење услова живота у општини Бачка Топола из средстава остварених од накнаде за коришћење минералних сировина и геотермалних ресурса у 2013. години	161
36.	Решење о допуни Решења о образовању Општинског савета за управљање миграцијама	162

Издавач: Служба за скупштинске послове Општинске управе Бачка Топола. Тел: 715-310. Одговорни уредник: секретар Скупштине општине. Аконтација претплате за 2013. годину износи 15.000,00 динара. Уплатни рачун број: 840-70640-56 Извршење буџета општине Бачка Топола за «Службени лист општине Бачка Топола».