



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ БАЧКА ТОПОЛА

**Број 1.1 – Година LVI
17. јануар 2024. г. , Бачка Топола**

TOPOLYA KÖZSÉG

HIVATALOS LAPJA

**LVI. évfolyam–1.1 Szám
Topolya, 2024. január 17.**

1.

A tervezésről és építésről szóló törvény 35. szakasza 8. bekezdése (SzK Hivatalos Közlöny, 72/2009. sz., 81/2009-es helyesbítés, 64/2010 AB döntés, 2011.24., 121/2012. , 42/2013 - AB döntés, 50/2013 - AB döntés, 98/2013 - AB döntés, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - más. törv., 9/2020, /2021 és 62 /2023) és Topolya Község Statútumának 4. szakasza 5. pontja (Topolya Község Hivatalos Lapja, 5.1/2019), Topolya Község Képviselő-testülete, annak 2024. január 17-i ülésen meghozta az alábbi:

HATÁROZATOT TOPOLYA TELEPÜLÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MEGHOZATALÁRÓL

1. szakasz

Ezennel meghozzuk Topolya település Általános Szabályozási Tervét (a továbbiakban: Terv).

2. szakasz

A Terv elkészítésének tervezési alapja:

- A Belgrád–Szabadka–államhatár (Kelebia) infrastrukturális folyosó külön rendeltetésű területének területi terve (SzK Hivatalos Közlönye, 32/17 és 57/19)
- Topolya község Területi Terve (Topolya Község Hivatalos Lapja, 20/2015. szám).

3. szakasz

A Terv kidolgozásának célja a hatályos tervezési határozat felülvizsgálata és az építési terület határainak, a közterületek, a tervezett rendeltetésű rendezési feltételek és építési szabályok, építési telek infrastrukturális felszerelése a közlekedési, energetikai és kommunális infrastruktúra nyomvonalainak, folyosóinak, kapacitásainak meghatározásával, valamint megfelelő, minőségi, fenntartható és jogilag összhangba hozott tervdokumentáció elkészítése, amely lehetőséget teremtene Topolya település fenntartható területfejlesztésének megvalósítására.

Az Általános Szabályozási Terv hatálya alá tartozó terület magában foglalja Topolya-város kataszteri község egészét, valamint Topolya és Kisbelgrád K.K. egy részét.

A Terv által lefedett terület összterülete **1205,03** ha, míg Topolya település építési területének tervezett határán belüli összterülete **1154,85** ha.

4. szakasz

E határozat szerves részét képezi Topolya településének Általános Szabályozási Terve, amelyet a Vajdasági Urbanisztikai Intézet KV dolgozott ki E-2692. szám alatt, 2023. novemberi keltezéssel.

5. szakasz

A Terv a következőkből áll: szöveges rész, grafikus melléletek és dokumentációs alap.

A **szöveges rész** az alábbiakból áll: az 1. Általános rész és 2. Tervezési rész, 2.1. Topolya település építési területének rendezési szabályai és 2.2 Beépítési szabályok Topolya település építési területén részeket.

A **grafikus rész** a következő melléleteket tartalmazza:

1. A fennálló helyzet grafikus ábrázolása - Kivonat a Belgrád–Szabadka–államhatár (Kelebia) vasútvonal infrastrukturális folyosója külön rendeltetésű területének Területrendezési Tervéből, Kivonat Topolya község Területi Tervéből - a tér rendeltetése és a Terv által felölelt terület határai, a település beépítési területének meglévő határát és a Terv által lefedett meglévő meghatározó rendeltetésű területet tartalmazza.

2. A tervezett megoldások grafikus ábrázolása - A Terv által felölelt terület határai, a település építési területének tervezett határát az építési terület jellegzetes övezetekre való felosztásával; A területek tervezett förendeltetése; Közterületek; Közlekedési infrastruktúra és szabályozási szintezési terv; Víz- és kommunális infrastruktúra; Villamos energia infrastruktúra; Hőenergia-infrastruktúra; Elektronikus kommunikációs infrastruktúra; A természeti értékek, az ingatlan kulturális javak és a környezet védelme; Blokkokra bontás és a Terv megvalósításának módja

A dokumentációs alap a következőket tartalmazza: Határozat Topolya település általános szabályozási tervének kidolgozásáról (Topolya Község Hivatalos Lapja, 2018/29) Végzés Topolya település általános szabályozási tervének stratégiai környezeti hatásvizsgálathoz való hozzájárulásról (Topolya Község Hivatalos Lapja, 2018/29) Programfeladat, Kivonatok magasabb szintű tervezési dokumentumokból, Tervdokumentum elkészítéséhez felhasznált dokumentációk jegyzéke, Tervdokumentum elkészítéséhez beszerzett adatok és feltételek, A szintézis elkészítésének alapjául szolgáló egyes területekre vonatkozó munkaanyagok és tanulmányok, Beszerzett és felhasznált bázisok és térképek, Jelentés a korai nyilvános betekintésről, Jelentés a Tervtervezet szakellenőrzéséről, Jelentés a Tervtervezet szakellenőrzéséről a nyilvános betekintés után, Jelentés a javított Tervtervezet szakellenőrzéséről, Jelentés a javított Tervtervezet ismételt nyilvános betekintéséről, Jelentés a javított Tervtervezet módosított részeinek második ismételt rövidített nyilvános betekintéséről, valamint a tervdokumentum elkészítése, ellenőrzése és elfogadása szempontjából fontos egyéb dokumentumok, adatok.

6. szakasz

A Terv szöveges része megjelenik Topolya Község Hivatalos Lapjában, és e határozat szerves részét képezi.

A tervet teljes egészében elektronikus formában teszik közzé, és elérhető Topolya Község hivatalos honlapján.

A Terv szöveges és grafikai része egy egészet alkot a Topolya település általános szabályozási tervének stratégiai környezeti hatásvizgálatáról szóló jelentéssel, melynek száma E-2692/1.

7. szakasz

A Terv elfogadását követően öt analóg és öt digitális másolatban készül aláírás, hitelesítés és archiválás céljából.

Az aláírt és hitelesített terv egy példányát analóg formában és egy példányát digitális formában Topolya Községi Közigazgatási Hivatala irattárában őriznek.

Az aláírt és hitelesített terv két példányát analóg formában és két példányát digitális formában benyújtják Topolya Községi Közigazgatási Hivatala területi tervezésért felelős osztályához, egy-egy példányt pedig a Vajdaság Urbanisztikai Intézet KV-hoz, mint a terv feldolgozójához és a Köztársasági Földmérő Intézethez nyújtják be a tervdokumentumok központi nyilvántartásába történő rögzítésére.

8. szakasz

A jelen határozattal hatályát veszti Topolya település általános szabályozási terve (Topolya Község Hivatalos Lapja, 3/97. és 2003/10. szám).

9. szakasz

E határozat a Topolya Község Hivatalos Lapjában való közzétételének napjától számított nyolcadik napon lép hatályba.

SZERB KÖZTÁRSASÁG
VAJDASÁG AUTONÓM TARTOMÁNY
TOPOLYA KÖZSÉG
Topolya Községi Képviselő-testülete
Szám: 350-5/2024-V
Kelt: 2024. 01. 17-én
Topolya

Saša Srdić, s.k.
a Községi Képviselő-testület
elnöke



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БАЧКА ТОПОЛА
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за просторно планирање,
урбанизам, грађевинарство, заштиту животне
средине, комунално-стамбене послове и привреду:

(потпис овлашћеног лица)

Комисија за планове:

(потпис председника Комисије)

Број:

Дана:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

- НАЦРТ ПЛАНА -



ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД



E - 2692



Јелена Јовић, дипл. инж. арх.



Предраг Кнежевић, дипл. правник

Бачка Топола, децембар 2023. година

НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА - НАЦРТ ПЛАНА -
НАРУЧИЛАЦ:	ОПШТИНА БАЧКА ТОПОЛА
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	ОПШТИНСКА УПРАВА Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине, комунално-стамбене послове и привреду
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад Нови Сад, Железничка 6/III
ВД ДИРЕКТОРА:	Предраг Кнежевић, дипл.правник
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА:	мр Владимир Пихлер, дипл.инж.арх.
Е-БРОЈ:	2692
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Јелена Јовић, дипл.инж.арх.
СТРУЧНИ ТИМ:	Јелена Јовић, дипл.инж.арх. Далибор Јурица, дипл.инж.геодез. Бане Свитлица, дипл.инж.геодез. Зоран Кордић, дипл.инж.саобр. Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио. Зорица Санадер, дипл.инж.електр. Маринко Гиздавић, електр.инж. Милан Жижић, дипл.инж.маш. др Тамара Зеленовић Васиљевић мр Рита Барјактаровић, дипл.биолог Наташа Медић, маст.инж.пејз.арх. др Оливера Добривојевић, дипл.пр.план. Иван Тамаш, маст.прост.планер Радованка Шкрбић, дипл.инж.арх. Наташа Симичић, маст.прост.планер Марина Митровић, маст.проф.геогр. Теодора Томин Рутар, дипл.правник Драган Морача, грађ.техн. Драгана Митић, админ. технички секретар Бранка Поптешин, оператер Ђорђе Кљаић, геод.техн. Душко Ђоковић, копирант
СПОЉНА САРАДЊА:	Владимир Крајиновић, дипл.инж.грађ.



САДРЖАЈ**А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА****Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

УВОД	1
ОПШТИ ДЕО	2
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ	2
1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
1.2.1. Извод из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) („Службени гласник РС“, бр. 32/17 и 57/19)	3
1.2.2. Извод из Просторног плана општине Бачка Топола („Службени лист општине Бачка Топола“, број 20/15)	4
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	9
2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	9
2.2. ОПИС ПЛАНИРАНЕ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА	12
3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	16
3.1. ЗЕМЉИШТЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА	16
3.2. ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА И ПРИРОДНИ УСЛОВИ	16
3.2.1. Геосаобраћајни положај	16
3.2.2. Геолошке и геоморфолошке карактеристике	17
3.2.3. Сеизмика	18
3.2.4. Педологија	18
3.2.5. Хидролошке и хидрогеолошке карактеристике	18
3.2.6. Климатске карактеристике	19
3.3. ПРИРОДНИ РЕСУРСИ	21
3.4. СТАНОВНИШТВО	21
3.5. ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	23
3.6. НАМЕНА ПОВРШИНА	26
3.7. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ	34
3.7.1. Саобраћајна инфраструктура	34
3.7.2. Водопривредна инфраструктура	36
3.7.3. Електроенергетска инфраструктура	38
3.7.4. Термоенергетска инфраструктура	39
3.7.5. Електронска комуникациона инфраструктура	39
3.8. ЈАВНО И ДРУГО ЗЕЛЕНИЛО	40
3.9. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	40
3.10. ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ И АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ	44
3.11. ПРЕГЛЕД ЕВИДЕНТИРАНИХ И ЗАШТИЂЕНИХ ОБЈЕКТА, СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ И ПРИРОДЕ	45
3.11.1. Непокретна културна добра	45
3.11.2. Природна добра	52
3.12. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	52
ПЛАНСКИ ДЕО	53
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА	53
1. ДЕФИНИСАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА	53
2. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ	53
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	54
3.1. ЦЕНТАР НАСЕЉА	54
3.2. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	55
3.3. КОМПЛЕКСИ ВЕРСКИХ ОБЈЕКТА	56
3.4. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	56
3.5. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПРИВРЕДНОМ ДЕЛАТНОШЋУ - ПОЉОПРИВРЕДОМ	56
3.6. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА БЛОКОВСКИМ ПОВРШИНАМА	57



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

3.7. ПОСЛОВАЊЕ	57
3.8. РАДНЕ ЗОНЕ И КОМПЛЕКСИ	58
3.9. КОМПЛЕКС ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	59
3.10. ТУРИСТИЧКЕ, СПОРТСКЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ.....	59
3.11. ОЗЕЛЕЊЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ.....	59
3.12. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	60
3.13. САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ	60
3.14. ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА	60
3.15. УЛИЧНИ КОРИДОРИ	61
3.16. АКУМУЛАЦИОНО ЈЕЗЕРО.....	61
3.17. РЕКА КРИВАЈА.....	61
3.18. КАНАЛИ.....	61
3.19. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА.....	62
3.20. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА НА БЛОКОВЕ.....	62
4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	65
4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ	65
4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	69
4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ.....	69
5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, ОДНОСНО ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ.....	69
5.1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	71
5.2. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	74
5.3. ТУРИСТИЧКИ, СПОРТСКИ И РЕКРЕАТИВНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ	74
5.4. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ.....	77
5.5. САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ, ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА И УЛИЧНИ КОРИДОРИ	78
5.6. АКУМУЛАЦИОНО ЈЕЗЕРО, РЕКА КРИВАЈА И КАНАЛИ	78
6. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	79
6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	79
6.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре.....	79
6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре	89
6.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру	97
6.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА	97
6.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре.....	97
6.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре	101
6.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру	104
6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	105
6.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре	105
6.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре.....	107
6.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру	110
6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	111
6.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре	111
6.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре.....	112
6.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру.....	117
6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА	117
6.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре.....	117
6.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре	118
6.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру	120
6.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	120
6.6.1. Зелене површине јавног коришћења	120
6.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења	122
6.6.3. Зелене површине специјалне намене	124
6.6.4. Услови за уређење зелених површина.....	125
7. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	126
7.1. ПРИРОДНА И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА	126
7.1.1. Природна добра.....	126
7.1.2. Непокретна културна добра.....	130
7.1.2.1. Мере заштите за непокретна културна добра (НКД)	130
7.1.2.2. Добра која уживају претходну заштиту	131
7.1.2.3. Градитељски објекти – документарна вредност.....	138



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

7.1.2.4. Археолошка налазишта.....	138
7.1.2.5. Гробља.....	139
7.1.2.6. Јавни споменици и спомен обележја.....	139
7.2. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	139
7.3. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	141
7.4. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	148
7.4.1. Елементарне непогоде.....	148
7.4.2. Ратна дејства (одбрана).....	150
7.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.....	150
8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	151
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА	151
1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	151
2. ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА ЊИХОВУ ИЗРАДУ	153
2.1. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	153
2.1.1. Опште одреднице везане за компатибилне намене	154
2.1.2. Оријентациони урбанистички показатељи за даљу планску разраду	154
2.2. ПРЕДВИЂЕНИ РОКОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	158
2.3. ЗАБРАНА ИЗГРАДЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА У ЦЕЛИНАМА ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	158
2.4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ДО ДОНОШЕЊА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	158
3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, ОДНОСНО УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ/ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	158
4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА У КОЈИМА ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ДИРЕКТНА ПРИМЕНА ПЛАНА.....	161
4.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА	161
4.1.1. Правила грађења за породично становање.....	161
4.1.2. Правила грађења за породично становање са привредном делатношћу - пољопривредом	170
4.1.3. Правила грађења за вишепородично становање	178
4.1.4. Правила грађења за пословање.....	184
4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У РАДНОЈ ЗОНИ.....	188
4.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТУРИЗМА, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ	193
5. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	193
6. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА	194
7. ПРИМЕНА ПЛАНА.....	195



В) ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Ред. бр.	Назив графичког приказа	Размера
1.	<u>ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА:</u>	
1.1.	Извод из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија)	---
1.2.	Извод из Просторног плана општине Бачка Топола – намена простора	---
1.3.	Граница обухвата Плана, постојећа граница грађевинског подручја насеља и постојећа претежна намена површина у обухвату Плана	1:10000
2.	<u>ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПЛАНИРАНИХ РЕШЕЊА:</u>	
2.1.	Граница обухвата Плана, планирана граница грађевинског подручја насеља са поделом грађевинског подручја на карактеристичне зоне	1:10000
2.2.	Планирана претежна намена површина	1:10000
2.3.	Површине јавне намене	1:10000
2.4.	Саобраћајна инфраструктура и регулационо-нивелациони план	1:10000
2.4.1.	План регулације – прилог 1 (деталј дела блокова бр. 27, 29, 30, 32 и 42)	1:2500
2.4.2.	План регулације – прилог 2 (деталј дела блокова бр. 68 и 70)	1:2500
2.4.3.	План регулације – прилог 3 (деталј дела блокова бр. 53, 60, 62, 65, 66 и 67)	1:2500
2.4.4.	План регулације – прилог 4 (деталј дела блокова бр. 32, 33, 43 и 44)	1:2500
2.4.5.	План регулације – прилог 5 (деталј блока бр. 19)	1:2500
2.4.6.	План регулације – прилог 6 (деталј дела блокова бр. 23 и 26)	1:2500
2.4.7.	План регулације – прилог 7 (деталј блока бр. 12)	1:2500
2.5.	Водна и комунална инфраструктура	1:10000
2.6.	Електроенергетска инфраструктура	1:10000
2.7.	Термоенергетска инфраструктура	1:10000
2.8.	Електронска комуникациона инфраструктура	1:10000
2.9.	Заштита природних добара, непокретних културних добара и животне средине	1:10000
2.10.	Подела на блокове и начин спровођења Плана	1:10000



Г) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Бачка Топола („Службени лист општине Бачка Топола“, број 29/18) и Решење о приступању стратешкој процени утицаја Плана генералне регулације насеља Бачка Топола на животну средину („Службени лист општине Бачка Топола“, број 29/18)
2. Програмски задатак
3. Изводи из планских докумената вишег реда
4. Списак коришћене документације за израду планског документа
5. Прибављени подаци и услови за израду планског документа
6. Радни материјали и елаборати по појединим областима на основу којих је урађена синтеза
7. Прибављене и коришћене подлоге и карте
8. Извештај о обављеном раном јавном увиду
9. Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта Плана
10. Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта Плана по обављеном јавном увиду
11. Извештај о обављеној стручној контроли коригованог Нацрта Плана
12. Извештај о обављеном поновљеном јавном увиду у кориговани Нацрт Плана
13. Извештај о обављеном другом поновљеном скраћеном јавном увиду у измењене делове коригованог Нацрта Плана
14. Мишљења и сагласности надлежних органа и институција
15. Друга документација и подаци од значаја за израду, контролу и доношење планског документа

Д) ПРИЛОГ

- Законски оквир Плана



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



 5000217815355	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
--	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 08068313

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта Активан

Са статусом социјалног
предузетништва Не**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО
ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

Скраћено пословно име

ЈР ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

НОВИ САД

Место

НОВИ САД

Улица

ЖЕЛЕЗНИЧКА

Број и слово

6/III

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

zavurbvo@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

16.02.1959

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111


Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100482355	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни	325-9500600027867-63 325-9500600027866-66 840-0000000714743-84 325-9500700176810-64 200-3431420101891-37 325-9601700058594-60 325-9601600004203-31 160-0000000416883-48 160-0050370002379-64	
Контакт подаци		
Интернет адреса	www.zavurbvo.co.rs	
Подаци о статусу / оснивачком акту		
	Датум важећег статута	09.10.2019
	Датум важећег оснивачког акта	18.09.2019

Законски (статутарни) заступници		
Физичка лица		
1.	Име	Предраг
	Презиме	Кнежевић
	ЈМБГ	1611976820129
	Функција	в.д. директора
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор		
Председник надзорног одбора		
	Име	Маја
	Презиме	Мићић
	ЈМБГ	2709987186506
Чланови надзорног одбора		
1.	Име	Никола
	Презиме	Крнета
	ЈМБГ	0201983800047
2.	Име	Милан
	Презиме	Жижич
	ЈМБГ	0311967800118

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Žitište
Регистарски / Матични број	08030715
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	26.05.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Sečanj
Регистарски / Матични број	08019215
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	30.05.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Senta
Регистарски / Матични број	08038490
Подаци о капиталу	

Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	11.05.2017
Удео	износ(%)
	0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Srbobran
Регистарски / Матични број	08013438
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	05.05.2017
Удео	износ(%)
	0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Titel
Регистарски / Матични број	08050724
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	04.05.2017
Удео	износ(%)
	0,200000000000



Подаци о члану	
Пословно име	Opština Čoka
Регистарски / Матични број	08381984
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	26.05.2017
износ(%)	
Удео	0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	ОПШТИНА БАЧ
Регистарски / Матични број	08012814
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	12.05.2017
износ(%)	
Удео	0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Beočin
Регистарски / Матични број	08439940
Подаци о капиталу	
Новчани	

износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	26.04.2017
Удео	износ(%)
	0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Vačka Topola
Регистарски / Матични број	08070555
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	24.05.2017
Удео	износ(%)
	0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Bečeј
Регистарски / Матични број	08359466
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	17.05.2017
Удео	износ(%)
	0,200000000000
Подаци о члану	

Пословно име	Opština Bački Petrovac
Регистарски / Матични број	08127808
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	02.06.2017
Удео	износ(%)
	0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Vrbas
Регистарски / Матични број	08285071
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	29.05.2017
Удео	износ(%)
	0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Žabalj
Регистарски / Матични број	08157111
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум

Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	03.05.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	OŠTINA INĐIJA
Регистарски / Матични број	08027536
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	12.05.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Irig
Регистарски / Матични број	08032165
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	12.04.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	OPŠTINA KANJIŽA



Регистарски / Матични број	08141231
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	26.05.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Mali Idoš
Регистарски / Матични број	08695059
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	02.06.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Nova Crnja
Регистарски / Матични број	08013705
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум

Уплаћен: 80.042,71 RSD	16.05.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Novi Kneževac
Регистарски / Матични број	08385327
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	10.05.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Plandište
Регистарски / Матични број	08057567
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	23.05.2017
Удео	износ(%) 0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	ОПШТИНА АПАТИН
Регистарски / Матични број	08350957



Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	06.09.2017
Удео	износ(%)
	0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Ada
Регистарски / Матични број	08070636
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	31.08.2017
Удео	износ(%)
	0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	GRAD KIKINDA
Регистарски / Матични број	08176396
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	21.08.2017
	износ(%)

Удео	0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	OPŠTINA ODŽACI
Регистарски / Матични број	08327700
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	18.09.2018
Удео	износ(%) 0,200000000000
Подаци о члану	
Пословно име	АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
Регистарски / Матични број	08068615
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	30.06.2002
Удео	износ(%) 94,800000000000
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Temerin
Регистарски / Матични број	08330514

Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	17.07.2019
Удео износ(%)	
0,200000000000	
Подаци о члану	
Пословно име	Opština Sremski Karlovci
Регистарски / Матични број	08139199
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	08.05.2017
Удео износ(%)	
0,200000000000	

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	
износ	датум
Уписан: 1.680.896,91 RSD	
износ	датум
Уписан: 240.128,13 RSD	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	
износ	датум
Уписан: 80.042,71 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 1.680.896,91 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 240.128,13 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	30.06.2002
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	18.09.2018
износ	датум
Уплаћен: 80.042,71 RSD	17.07.2019

Забележбе	
1	Тип
	-
	Датум
	21.09.2005
	Текст
	На основу Одлуке Скупштине АП Војводине од 27.06.2002. године овај субјект уписа променио је облик и организује се као Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINA, NOVI SAD.

Регистратор, Миладин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Јелена Д. Јовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0207978175019

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1336 12



У Београду,
30. августа 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.



ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“
НОВИ САД



БРОЈ: 2616/1
ДАНА: 17-11-2023

Знак: ЈДЈ
Вежа: Е - 2692

У складу са чланом 38. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и чланом 27. став 2 тачка 4) Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19)

Одговорни урбаниста на изради Плана генералне регулације насеља Бачка Топола, Јелена Јовић, дипл. инж. арх., број лиценце 200 1336 12

ИЗЈАВЉУЈЕ

да је **плански документ, после другог поновљеног јавног увида:**

- 1) припремљен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона,
- 2) припремљен и усклађен са Извештајем о обављеном другом поновљеном јавном увиду.

Одговорни урбаниста:
Број лиценце:

Јелена Јовић, дипл. инж. арх.
200 1336 12

Печат:



Потпис:

Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА



УВОД

Важећи Генерални план Бачке Тополе донет је 1997. године („Службени лист општине Бачка Топола“, број 3/97 и 10/03).

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Бачка Топола („Службени лист општине Бачка Топола“, број 29/18) и Програмског задатка добијеног од стране општине Бачка Топола приступљено је изради Плана генералне регулације насеља Бачка Топола (у даљем тексту: План). Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење о приступању стратешкој процени утицаја Плана на животну средину које је донело Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине, комунално-стамбене послове и привреду Општинске управе општине Бачка Топола под бројем 501-76/2018-I од дана 19. новембра 2018. године.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Бачка Топола, Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине, комунално-стамбене послове и привреду, а послови израде Плана поверени су ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад.

Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су у планским документима вишег реда – Просторном плану подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) („Службени гласник РС“, бр. 32/17 и 57/19) и Просторном плану општине Бачка Топола („Службени лист општине Бачка Топола“, број 20/15).

За потребе израде Плана прибављени су подаци и услови од надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

План садржи текстуални и графички део.



ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана представља Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Бачка Топола („Службени лист општине Бачка Топола“, број 29/18). Саставни део Одлуке о изради Плана је Решење о приступању стратешкој процени утицаја Плана на животну средину које је донело Одељење за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине, комунално-стамбене послове и привреду Општинске управе општине Бачка Топола под бројем 501-76/2018-I од дана 19. новембра 2018. године.

Након доношења Одлуке о изради Плана, а на основу члана 45а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), приступило се изради Материјала за рани јавни увид. Рани јавни увид за План оглашен је од стране Носиоца израде Плана (Општина Бачка Топола) и одржан у периоду од 27. августа до 10. септембра 2020. године. Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције, које су овлашћене да утврђују услове за планирање и уређење простора су биле обавештене о одржавању раног јавног увида и том приликом су позвани да дају мишљење и доставе податке за израду планског документа.

У току трајања раног јавног увида Одељењу за просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, заштиту животне средине, комунално-стамбене послове и привреду Општинске управе општине Бачка Топола достављено је девет писаних примедби и сугестија од следећих лица и субјеката: Нешић Миладина, Мајор Габора, Радић Бојана, Калач Милхана, Сиђи Клинка Изабеле, Илеш Валерије, Хаџи Јаноша, ДЗ „Др Јанош Хаџи“ и „Еколошког покрета за садашњост и будућност“. Обрађивачу Плана је достављен Извештај о обављеном раном јавном увиду (бр. 350-32/2020-I, од 21.10.2020. године), након чега је приступљено изради Нацрта Плана.

План је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), као и другим прописима датим у Прилогу Плана.

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Плана су планови вишег реда:

- Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) („Службени гласник РС“, бр. 32/17 и 57/19),
- Просторни план општине Бачка Топола („Службени лист општине Бачка Топола“, број 20/15).

Планска решења овог Плана су заснована на важећим планским решењима која су садржана у плановима вишег реда.



1.2.1. Извод из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) („Службени гласник РС”, бр. 32/17 и 57/19)

Деоница инфраструктурног коридора железничке пруге, која једним делом прелази преко КО Мали Београд, КО Бачка Топола и КО Бачка Топола-град, је обрађена Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), и Изменама и допунама Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), које су, такође, дате у овом изводу.

Планирање, коришћење, уређење и заштита простора железничке пруге заснивају се на принципима унапређења и повећања квалитета и квантитета железничког саобраћаја и инфраструктуре, коришћења повољног географског и саобраћајног положаја Републике Србије и бржег напретка у интеграцији у окружење, уз смањивање штетног утицаја на животну средину и уз поштовање европских стандарда, стабилности система, еколошке поузданости, безбедности и економске исплативости. Стратешки значај Коридора X и пруге Београд – Суботица као његовог дела, огледа се у чињеници да Коридор X саобраћајно повезује земље јужне и централне Европе, а истовремено и најзначајније регионалне центре у Републици Србији. На Коридору X се остварује значајан обим превоза робе и путника у међународном и унутрашњем саобраћају.

На територији општине Бачка Топола у обухвату Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд-Суботица-државна граница (Келебија) налазе се делови катастарских општина **Мали Београд, Бачка Топола и Бачка Топола-град**. Територија општине Бачка Топола у складу са планским решењима припада деоници Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија).

Деоница Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија) је деоница једноколосечне пруге и дугачка је око 107 km. Планирана траса двоколосечне пруге је у оквиру трасе постојеће пруге уз минимум неопходног заузимања новог земљишта. Траса двоколосечне пруге задржава постојећу трасу у зони **Бачке Тополе**. Са циљем да модернизација пруге допринесе развоју насеља и привреде у коридору планирано је да се задрже, реконструишу, модернизују и изграде нови објекти за потребе функционисања пруге. Планирано је да се станице: Кисач, Врбас, **Бачка Топола** и Наумовићево реконструишу тако да се у њима могу претицати возови дужине 750 m. Све станице на прузи отворене су за путнике. Перони су поред претицајних колосека, а претицајни колосеци су на 6,40 m од пролазних колосека. Приступ путника перонима је преко потходника. Концепт модернизације реконструкције и изградње на овој деоници планира реализацију пројектантских и планерских решења за пругу са пројектованом брзином 200 km/h.

У станицама отвореним за пружање услуга међународним путницима, а то су станице Нови Сад, Врбас Нова, **Бачка Топола (km 143+536)** и Суботица, основни инфраструктурни елементи и садржаји у железничким станицама националних железничких управа чланица UIC и CER са подручја EU, у функцији превоза путника, треба да испуњавају услове, стандарде и принципе који су дати у UIC Објави 140 и UIC Објави 413 који су обавезни за примену.

На деоници од Новог Сада до Суботице, предвиђена је реконструкција контактне мреже, између осталих и у станици Бачка Топола, као и на припадајућим међустаничним растојањима.

На постојећој прузи између Новог Сада и државне границе (Келебија) постоји укупно 54 путна прелаза у нивоу. Предвиђено је да се сви путни прелази у нивоу укину и изгради 40 денивелација, десет са подвожњацима и 27 са надвожњацима, и три пешачко-бициклическа потходника.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Приказ укрштаја саобраћајница и пруге деоница Нови Сад – Суботица (КО Мали Београд и КО Бачка Топола - град):

Р.бр.	Стационажа	Категорија пута	Врста објекта	Напомена
1.	142+056	ДП IIa 109 ~ km 0+700	подвожњак	Бачка Топола
2.	142+714	локални пут	пешачко-бициклически потходник	Бачка Топола
3.	143+730	ДП IIa 105 ~ km 38+355	подвожњак	Бачка Топола

1.2.2. Извод из Просторног плана општине Бачка Топола („Службени лист општине Бачка Топола“, број 20/15)

Становништво

Пројекција будућег развоја становништва општине извршена је на основу анализе карактеристика популације и претпостављених друштвено-економских кретања у будућности.

Очекује се да ће у периоду 2002 – 2022. година доћи до заустављања пада броја становништва на простору обухвата плана. Планским вредновањем предела као развојног потенцијала општине, планиран је благи раст броја становништва од 1.36% у односу на евидентирани број из 2011. године. За насеље Бачка Топола прогнозиран је пораст броја становника посматрајући плански хоризонт до 2022. године.

Табела - Пројекција развоја становништва

	Укупан број становника			Процентна стопа раста 2022/2002. године
	2002. год.	2011. год.	2022. год.	
Бачка Топола	16 171	14 991	15 050	-6.94
Општина	38 245	34 088	34 550	-9,66

Мрежа насеља

Планско решење потребно је усмерити на даљи развој центара заједница сеоских насеља као и локалне сеоске центре тако да они буду носиоци развоја у организацији мреже насеља и основни покретач трансформације мреже околних насеља са пружањем услуга али и задовољавање животних потреба становништва. То подразумева и равномернији размештај центара услуга, њихову даљу децентрализацију и приближавање корисницима, уз смањење разлика у условима и стандардима коришћења.

У општини Бачка Топола ће у погледу међусобне функционалне организације постојати пет типова насеља:

Насеље сателит - (Кавило, Светићево, Оборњача, Богарош, Багремово, Средњи Салаш, Зобнатица, **Мићуново**). То су пољопривредна насеља, мала села без централних функција и без икаквих спољних функција према суседним селима. ...

... **Општински центар Бачка Топола** - поред унутрашњих има успостављене и спољне функције према насељима.

Потребно је применити модел дисперзне централизације тј. микроразвојних центара, којим би се ускладио размештај становништва са размештајем станова и економских активности. У условима, када се због економске ситуације у земљи као и Војводини и општини Бачка Топола, не могу очекивати радно интензивне привредне инвестиције, нема потребе да се простор урбаног језгра оптерећује новом стамбеном градњом.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Постојећу мрежу насеља у будућности свакако не треба проширивати, али насеља треба међусобно што боље повезати разним видовима саобраћаја (путна мрежа, јавни превоз, бицикличке стазе и сл.).

Насеље Бачка Топола ће и даље имати функцију општинског центра.

У планском периоду треба да се развије, са једне стране, у индустријски центар, док са друге стране, треба развијати терцијарне и непривредне делатности у складу са функцијом и величином насеља, па у складу са тим треба формулисати и услове за уређење и изградњу грађевинског рејона.

Остала насеља – села са непотпуним сеоским центром и мала села - сателити без централних функција ће им функционално гравитирати. Ова насеља ће и убудуће у основи задржати рурални карактер и у складу са тим треба формулисати услове за уређење и изградњу њихових грађевинских подручја.

У наредном планском периоду ће се на основу Просторног плана, односно кроз израду одговарајућих урбанистичких планова, дефинисати њихов просторни развој, граница грађевинског рејона, услови за уређење, изградњу, заштиту и коришћење грађевинског земљишта. При томе, постојеће грађевинске рејоне треба што рационалније искористити, а ширење насеља свести на што мању меру.

Организација јавних служби

Планирана мрежа јавних служби обезбедиће задовољење насељских потреба, у складу са планираним нивоом насеља, односно његовим функционалним значајем у мрежи насеља на овом подручју.

Центри заједнице насеља већ сада имају, у великој већини, све потребне основне садржаје који се односе на образовање, здравствену заштиту и културу, док ће се планираним развојем и размештајем јавних служби функционисање насеља подићи на виши ниво.

Табела број: 4. - Мрежа јавних служби према хијерархијском нивоу насеља

Организација јавних служби	Општ. центар	Нас. са разв. сеоским центром-локал. центар	Сеоско и сателит насеље
I Социјална заштита			
Дневни центри	+	+	
Стационарни центри (комплекси) за старе	+	-	
Центри за социјални рад	+		
II Образовање			
Предшколско образовање	+	+	+
Основно образовање – од 1. до 4. разреда			+
Основно образовање – од 5. до 8. разреда	+	+	-
Средње образовање	+		
Више и високо образовање	+		
Ученички и студентски домови	+		
III Здравствена заштита			
Амбуланта, здравств. станица, мобилна здравствена служба	+	+	+
Дом здравља	+	+	
Апотеке	+	+	+
Ветеринарске станице	+	+	-
IV Култура			
Мултифункционални простори/објекти за различите врсте културних, образовних и социјалних програма	+	+	+
Библиотеке и књижаре	+	+	



Легенда:

- + ако се не може организовати у насељу јер за то не постоје услови (број корисника, нема наменских објеката,...) обавезно обезбедити превоз до суседног места у коме постоји комунална опремљеност
- + обавезни садржај

Постојећа организација мреже јавних служби у насељима општине Бачка Топола углавном задовољава потребе становника садашњег хијерархијског нивоа. У складу са препорукама датим у ППРС предвиђене су следеће активности:

- у области образовања: реконструкција, адаптација и опремање објеката (доградња кабинета, увођење компјутера, замена инсталација и сл.) и уређење школских комплекса (спортски терени, оградавање и уређење дворишта) постојећих основних и средњих школа, а приоритетно у Бачкој Тополи; виша/висока пољопривредна школа у Бачкој Тополи треба да добије одговарајући објекат за рад, са пратећим садржајима (локација је обезбеђена),
- у области културе: реконструкција и адаптација дома културе у Бачкој Тополи,
- у области информисања: Јавно информативно предузеће у Бачкој Тополи треба да добије одговарајући, савремено опремљен, објекат за рад (сада ово предузеће ради у изнајмљеном простору),
- у области физичке културе: адекватно уређење и опремање спортско-рекреативних терена и садржаја, као и јавних зелених површина у свим насељима.

Поред постојећих садржаја планирају се још:

- У области социјалне заштите: геронтолошки центар са домом за старе, као и дом за смештај ученика у Бачкој Тополи,
- у области здравствене заштите: амбуланта, као и зоохигијенска служба у Бачкој Тополи.

Такође, предвиђени су, као пожељни, још и следећи садржаји, а реализација је могућа било у оквиру јавног или приватног сектора:

- у области здравствене заштите: мања болница или центар за специјализована лечења у Бачкој Тополи.

Привредне делатности

Основни модел развоја Општине Бачка Топола се заснива на препознавању, а затим истицању и коришћењу конкурентске позиције. Подизање атрактивности урбаних и руралних фокусних тачака постаје императив привредног развоја. Планским решењем у свим насељима општине формиран су простори за пословно-производне системе у функцији развоја конкурентне тржишне привреде. Смернице за развој конкурентне тржишне привреде и уравнотежен економски раст су:

- формирање стабилне и развојне привредне структуре (туризам, пољопривредни производи), која ће дугорочно посматрано омогућити одрживо коришћење постојећих ресурса и компаративних предности планског подручја,
- афирмација општине као произвођача здраве хране ревитализацијом производње и динамизирањем развојних процеса,
- развијање постојеће индустрије (нарочито прерађивачке, као и развој малих и средњих предузећа), у складу са заштитом животне средине и контрола утицаја индустријских активности на животну средину,
- структурно прилагођавање и реструктурирање индустријских предузећа,
- завршетак процеса власничке трансформације,
- структурно успостављање развоја малих и средњих предузећа са различитим видовима предузетништва;
- успостављање децентрализације, изградња и опремање мреже и објеката инфраструктуре у свим насељима,
- подстицање развоја капацитета терцијалних делатности да би се достигао ниво који захтевају савремени стандарди живљења.



Туризам

Са аспекта развоја туризма на простору третираном планом генералне регулације Бачка Топола, циљ је да се природне и антропогене вредности туристички валоризују и утврде конкретни правци развоја оних облика туризма које је могуће развијати.

Основне смернице развоја туризма су:

- валоризација туристичких потенцијала и дефинисање туристичког производа у складу са принципима одрживог развоја туризма,
- дефинисање приоритетних облика и обима туристичких активности,
- дефинисање стратешких приоритета за коришћење и уређење подручја у складу са очувањем природне и културне баштине, са циљем да се поспеши туристички развој самостално и у оквиру ширег простора.

У складу са потенцијалима постоји могућност развоја следећих облика туризма: ловног, еко-туризма, пословно-конгресног туризма, излетничког, спортско-рекреативног, културно– манифестационог, риболовног и транзитног туризма.

Саобраћајна инфраструктура

Основно стратешко опредељење у домену путне инфраструктуре у општини Бачка Топола била би модернизација постојећих и изградња нових капацитета који би побољшали повезаност овог простора са окружењем и експлоатационе услове у оквиру остваривања веза са окружењем.

Кроз реализацију планских смерница из ППРС, РПП АПВ и других планова предвиђено је успостављање нових траса – сегмената државних путева – обилазница (државних путева IIA реда бр. 100, бр. 105 и бр. 108) ван урбаног простора Бачке Тополе, кроз саобраћајне капацитете одговарајућег нивоа који ће својом изграђеношћу нудити висок ниво саобраћајне услуге и висок ниво безбедности.

Просторним планом општине Бачка Топола (преузета планска решења из кровних планских докумената ППРС и РПП АПВ) планирана је реконструкција магистралне пруге Е 85, Београд - Нови Сад – Врбас - Бачка Топола – Суботица – државна граница (Келебија) у пругу за велике брзине у оквиру општинског простора. Уз изградњу другог колосека и реконструкције постојећег колосека, неопходна је и реконструкција станичних капацитета и зграде железничке станице.

Међунасељско повезивање и мобилност грађана захтева реализацију коридора за немоторна кретања. Унутар насеља пожељна је изградња површине за немоторна кретања са обе стране планираних коридора насељске путне мреже. Реализацију ових комуникација планирати у оквиру уличних коридора насељских саобраћајница – категорисаних (државних и општинских) путева.

Водопривредна инфраструктура

До реализације регионалног система водоснабдевања, даљи развој водоснабдевања развијаће се у правцу који је сада у функцији, уз повећање броја црпних бушотина на постојећим, или новим извориштима са изградњом појединачних уређаја за дотеривање квалитета воде по захтеваним критеријумима, као и изградњом неопходних елемената у системима (резервоари, црпне станице, коморе итд.).

У првом средњорочном периоду, у Бачкој Тополи је изграђено (2005. године) постројење за припрему воде за пиће, резервоар и црпна станица са свом пратећом опремом и неопходним инсталацијама потребно је обновити. Дугорочним програмом развоја предвиђа се реконструкција дела неадекватне и доградња водоводне мреже путем изградње нових примарних, секундарних и терцијарних цевовода.



Површинске воде, природни и вештачки водотокови изложени су перманентној деградацији, упуштањем отпадних индустријских и насељских вода. Зато се ове воде морају прихватити и одвести до ППОВ. На простору Бачке Тополе развијаће се сепарациони канализациони системи, којима ће се посебно одводити фекалне отпадне воде, а посебно атмосферске отпадне воде.

Пре упуштања отпадних вода у реципијент предвиђа се њихово пречишћавање на централним постројењима за пречишћавање отпадних вода (ППОВ). Предвидети могућност изградње регионалног ППОВ на које би се прикључили канализациони системи Бачке Тополе, Зобнатице, Бајше и канализациони систем општине Мали Иђош.

Електроенергетска инфраструктура

У циљу квалитетног и сигурног снабдевања електричном енергијом потрошача потребно ревитализовати и обезбедити двострано напајање. Електродистрибутивна мрежа ће се развијати према потреби развоја конзума у насељима Општине, уз планско опремање мреже.

Напајање електричном енергијом потрошача планског простора обезбедиће се из постојећих ТС 110/20 kV трафостаница „Бачка Топола1“ и „Бачка Топола2“, преласком тростепене 110/35/10 kV на двостепену трансформацију 110/20 kV. Средњенапонски 35 kV водови прећи ће на 20 kV напонски ниво, а трафостанице 35/10 kV задржаће се као 20 kV разводна постројења.

Целокупну 10 kV мрежу потребно је реконструисати за рад на 20 kV напонском нивоу. Преласком на 20 kV напонски ниво напајања обезбедиће се сигурније напајање због поузданије 20 kV напонске мреже, чија планирана конфигурација обезбеђује могућност двостраног напајања из две или више ТС 110/20 kV, или преко два у прстен везана далековода из исте ТС 110/20 kV. Преласком на 20 kV напонски ниво значајно се смањују и губици електричне енергије у средњенапонском разводу.

Део електричне енергије потребно је обезбедити из обновљивих извора.

Термоенергетска инфраструктура

На територији општине Бачка Топола изграђени су следећи гасоводи:

- гасовод високог притиска од РГ-04-01/ II до ГМРС „Бачка Топола“,
- гасовод високог притиска од РГ-04-01/ II до ГМРС „Мали Иђош“,
- на територији општине Бачка Топола гасификована су само насеља Бачка Топола, Мићуново и Бајша.

Постојећа гасоводна мрежа у насељу Бачка Топола (полиетиленски гасоводи 1-3 бар и челични гасоводи средњег притиска) су у добром стању. Снабдевање топлотном енергијом врши се из гасоводног система путем индивидуалних ложишта. Већина индустријских комплекса користи природни гас.

Постојећи капацитети и изграђеност гасоводне инфраструктуре на подручју обухвата Просторног плана, није на задовољавајућем нивоу јер су гасификована само насеља Бачка Топола, Мићуново и Бајша, али пружа могућност даљег проширења и изградње у циљу задовољења свих потрошача природног гаса на предметном подручју.

На простору обухвата Плана обезбедити услове за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу стамбених објеката чији корисници искажу интерес за то, и за чије прикључење постоје реалне техничке могућности, што се односи и на стамбене објекте изграђене ван грађевинског реона-у атару, који имају обезбеђен приступ на јавну површину – пут и испуњавају услов – изграђени су или легализовани у складу са Законом. Када је реч о нафти, природном гасу и термоминералним водама, може се рећи да се ради о недовољно истраженим и слабо искоришћеним енергоресурсима.



Електронска комуникациона инфраструктура

За квалитетно одвијање телекомуникационог саобраћаја на подручју општине Бачка Топола потребно је изградити спојне путеве оптичким кабловским везама, уз све главне и локалне путне правце.

Систем преноса ће се одвијати преко дигиталних аутоматских телефонских централа довољног капацитета, које треба поставити у свим насељима. За свако домаћинство обезбедити по један до два директна телефонска прикључка, као и довољан број прикључака за све привредне кориснике и саджаје ван насеља.

Дигитализација телефонске мреже подразумева увођење дигиталних комутационих центара и дигиталних система преноса у свим равнима мреже. Ово подразумева и полагање каблова са оптичким влакнима као медијумом преноса на свим нивоима међумесне мреже, са перспективом увођења оптичких каблова и у месне мреже. Овим ће се створити услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM) којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

Природна добра

На основу ППО Бачка Топола и према подацима надлежне институције за заштиту природе, у оквиру грађевинског подручја насеља евидентирани су целине од значаја за очување биолошке разноврсности: заштићена подручја, подручја од међународног значаја за очување биолошке разноврсности, станишта врста од националног и међународног значаја и еколошки коридор.

На основу Уредбе о еколошкој мрежи Републике Србије („Службени гласник РС“ бр. 102/10) на предметном подручју је успостављена еколошка мрежа (утврђено еколошки значајно подручје и деонице еколошких коридора), као део еколошке мреже на територији АП Војводине, односно Републике Србије.

Заштита животне средине и управљање отпадом

Стратешко опредељење просторног развоја општине Бачке Тополе је усмерено у контексту рационалног коришћења природних ресурса, реализације режима заштите природних добара и заштите и унапређења природних и радом створених вредности животне средине.

У циљу привредног развоја Општине, на принципима одрживог развоја, предвиђене су мере и активности за санацију, заштиту и унапређење квалитета природних ресурса и реализацију режима заштите природних и културних добара.

Третман и одлагање комуналног отпада на основу утврђених принципа ће се одвијати на регионалном нивоу, што ће се позитивно одразити на квалитет земљишта на територији Општине.

Општина Бачка Топола је, заједно са Градом Суботица, и општинама Мали Иђош, Сента, Чока и Кањижа потписала споразум о формирању региона за регионалну депонију на територији општине Суботица.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Почетна тачка описа границе обухвата Плана се налази на четворомеђи парцела бр. 2139, 2300/1 2425/1 (пут) и 2425/2 (пут) КО Мали Београд.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Од четворомеђе граница у правцу истока прати северне границе парцела бр. 2425/2 (пут) и 1934/2 (језеро) до четворомеђе парцела бр. 1934/1 (језеро), 1934/2 (језеро), 2424/1 (пут) и 2424/2 (пут), све КО Мали Београд.

Од четворомеђе граница у правцу истока прати северну границу парцела бр. 2424/2 (пут) и 1930/1, до четворомеђе парцела 1930/1, 1929, 2342/1 и 2342/2, све КО Мали Београд.

Од тромеђе граница према истоку сече државни пут IIА реда бр. 100, северном границом парцеле бр. 2342/2, до тромеђе парцела 2342/1, 1817/1 и 2342/2, све КО Мали Београд.

Од тромеђе граница скреће у правцу југ источном границом парцеле државног пута IIА реда бр. 100, парцела бр. 2342/2 КО Мали Београд, где долази до разграничења катастарских општина Мали Београд и Бачка Топола и наставља према југу источном границом државног пута парцела бр. 4721 КО Бачка Топола (државни пут IIА реда бр. 100) до јужне границе парц. бр. 4721, наставља према истоку пратећи северну међу парцеле бр. 1222/6 КО Бачка Топола, скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле бр. 1222/6 до тачке на четворомеђи парцела бр. 1222/4 (пут) и 4815 (пут) КО Бачка Топола и парцела бр. 973 и 7301 КО Бачка Топола-град.

Од тромеђе наставља према истоку северном границом парцеле бр. 973, па према југу источном границом парцеле бр. 973 и 974 КО Бачка Топола-град до северне границе пута, парцела бр. 7394 КО Бачка Топола-град, и даље према истоку прати северну границу пута, парцела бр. 4814 КО Бачка Топола, северну границу парцеле бр. 4714/2 (прелаз преко реке Криваја) и долази до четворомеђе парцела бр. 4714/1 (река), 1210/1, 4714/2 и 1187 (пут), све парцеле КО Бачка Топола.

Од тромеђе према истоку прати северну границу путева, парцеле бр. 1124 и 4813 КО Бачка Топола и северну међу парцела бр. 716, 715, 7355 и 714 КО Бачка Топола-град, до четворомеђе парцела бр. 714 и 7354 КО Бачка Топола-град и парцела бр. 975/2 и 4807 КО Бачка Топола.

Од четворомеђе граница према истоку прати северне границе парцела бр. 7354 (пут), 7304/1 (железничка пруга), 7353 (пут), 7350 (ул. Киш Ференца), 362, 7352 (ул. Скадарска) и 361, све КО Бачка Топола-град, до четворомеђе парцела бр. 849/1, 4801/2, 4801/1 и 361 КО Бачка Топола и парцеле бр.361 КО Бачка Топола-град.

Од четворомеђе граница према југу прати источну границу парцеле бр. 4801/1 (пут) до јужног краја парцеле, а даље прати према североистоку северну границу парцела бр. 4797 (пут), 836/2, 835/9, 835/7, 835/5, 4796/2, 291/2, 292/2, 293/2, 294/2, 295/6, 295/4 и 297 КО Бачка Топола-град и северном међом парцеле бр. 4762/2 КО Бачка Топола долази до четворомеђе парцела бр. 4762/2, 4762/3, 285/1 и 284 КО Бачка Топола.

Од четворомеђе граница у правцу југа прати источну међу парцела бр. 4762/2, 308, 4794/4, 4736/2, 4793, 4792/2, 4791, 812 и 4788 КО Бачка Топола до тромеђе парцела бр. 4788, 809/4 и 4786 КО Бачка Топола.

Од тромеђе према западу прати јужну границу пута, парцела бр. 4788, до парцеле бр. 805/1, наставља према западу јужним границама парцела бр. 805/1, 804/1, 803/1, 802/1, ломи се правац према северу западном границом парцеле бр. 802/1 до тромеђе парцела бр. 802/1, 801 и 4789 (пут), све КО Бачка Топола.

Од тромеђе граница према западу прати јужну границу пута, парцела бр. 4789 КО Бачка Топола, до међне линије између парцела бр. 798 КО Бачка Топола и 3307 КО Бачка Топола-град, наставља према југу тј. прати границу катастарских општина Мали Београд и КО Бачка Топола-град до тромеђе парцеле бр. 4731, КО Бачка Топола и парцела бр. 7311 и 4920, КО Бачка Топола-град.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Од тромеђе граница према северозападу прати границу КО Бачка Топола-град и КО Бачка Топола до четворомеђе парцеле бр. 7540, КО Бачка Топола и парцела бр. 4720/1, 4720/2 (железничка пруга) и 4860, КО Бачка Топола, према западу прати јужну међу парцела бр. 4720/1 и 1980 КО Бачка Топола, мења правац ка северу, пресеца парцеле 1980, 1981, 1982, 1983 и 1984 КО Бачка Топола, прати западну границу парцеле бр. 4720/1 (железничка пруга) до тромеђе парцела број 4720/1 (железничка пруга) и 1993 КО Бачка Топола и 6289, КО Бачка Топола-град и даље у правцу запада и севера прати границу катастарских општина КО Бачка Топола-град и КО Бачка Топола до тромеђе парцеле број 6548, КО Бачка Топола-град и парцела број 1920 и 1922, КО Бачка Топола.

Од тромеђе граница прати источне и јужне границе парцеле број 1920 КО Бачка Топола до тачке бр. 35. на тромеђи парцела 1919/8 (пут), 1919/6 и 1920 све КО Бачка Топола, до тромеђе парцела 1920, 1919/8, обе КО Бачка Топола и 7310 КО Бачка Топола-град.

Од тромеђе граница према југу прати западну границу парцеле број 4857 (пут) до тачке бр. 37. на тромеђи парцела број 1919/8, 4855, обе КО Бачка Топола и 7310 КО Бачка Топола-град, до тромеђе парцеле број 7310 КО Бачка Топола-град (државни пут IIА реда бр. 100) и парцела број 4722 (државни пут IIА реда бр. 100) и 3160 КО Бачка Топола-град.

Од тромеђе граница прати у правцу југа, а затим у правцу запада, границу катастарских општина КО Бачка Топола и КО Бачка Топола-град до тромеђе парцеле број 7300 КО Бачка Топола-град и парцела број 1897 и 4716 КО Бачка Топола.

Од тромеђе граница наставља у правцу севера и запада и поново севера и прати границу катастарских општина КО Бачка Топола и КО Бачка Топола-град до тромеђе парцела број 6839 и 7577 КО Бачка Топола-град и парцеле број 1604 КО Бачка Топола.

Од тромеђе граница према западу прати јужну границу парцеле број 7577 (пут) КО Бачка Топола-град и 4832/2 (пут) КО Бачка Топола, мења правац ка северу и прати западну међу парцела број 1476/1 и 1476/2 КО Бачка Топола до тромеђе парцела број 1476/2 КО Бачка Топола и 5025 и 5024 КО Бачка Топола-град.

Од тромеђе граница према западу и северу прати границу катастарских општина КО Бачка Топола и КО Бачка Топола-град до тромеђе парцела број 4726 (државни пут IIА реда бр. 105) и 4826 КО Бачка Топола и парцеле број 7423/2 КО Бачка Топола-град.

Од тромеђе граница у правцу истока а затим севера прати границу катастарских општина КО Бачка Топола и КО Бачка Топола-град до четворомеђе парцела број 4820 и 4825 КО Бачка Топола и парцела број 1050/2 и 7412 КО Бачка Топола-град.

Од четворомеђе граница у правцу севера прати источну границу парцеле број 4820 КО Бачка Топола, мења правац ка истоку и прати северну границу парцела број 4819 и 4818/2 КО Бачка Топола и даље у правцу југа пратећи источну границу парцеле број 4818/2 КО Бачка Топола долази до тромеђе парцела број 4818/2 и 1253 КО Бачка Топола и парцеле број 1027 КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 51. граница наставља у правцу истока а затим у правцу севера, прати границу катастарских општина КО Бачка Топола и КО Бачка Топола-град и западном међом парцеле број 4725 КО Бачка Топола долази до четворомеђе парцела број 4817 и 4725 КО Бачка Топола и парцела број 2303 и 2349 КО Мали Београд.

Од четворомеђе граница се наставља према северу пратећи источне границе парцела број 2303 и 2307 до тромеђе парцела број 2307, 2305 и 2301, све у КО Мали Београд.

Од тромеђе граница према северу прати западну границу парцеле број 2301 и 2306/1 а потом се лони и иде у правцу истока пратећи северну међу катастарске парцеле 2306/1 до тромеђе парцела број 2349, 2306/1 и 2307, све у КО Мали Београд.



Од тромеђе граница према истоку пресеца парцелу бр. 2349 (пут), прати северне границе парцела број 2300/2 и 2300/1 КО Мали Београд до почетне тачке описа.

Простор у граници Обухвата Плана генералне регулације обухвата простор катастарске општине Бачка Топола-град у целости и делове КО Бачка Топола и КО Мали Београд.

Граница обухвата Плана генералне регулације насеља Бачка Топола обухвата **1205,03 ha**.

2.2. ОПИС ПЛАНИРАНЕ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Почетна тачка описа планиране границе грађевинског подручја насеља Бачка Топола, тачка бр. 1, налази се у северном делу планског простора, на четворомеђи парцела број 2139, 2300/1, 2425/1 (пут) и 2425/2 (пут) КО Мали Београд.

Од тачке бр. 1 граница у правцу истока прати северне границе парцела бр. 2425/2 (пут) и 1934/2 (језеро) до четворомеђе парцела бр. 1934/1 (језеро), 1934/2 (језеро), 2424/1 (пут) и 2424/2 (пут), све КО Мали Београд, до тачке бр. 2.

Од тачке бр. 2 граница у правцу истока прати северну границу парцела број 2424/2 (пут) и 1930/1, до тачке бр. 3 на четворомеђи парцела 1930/1, 1929/2, 2342/2 и 2342/1, све КО Мали Београд.

Од тачке бр. 3 према истоку сече државни пут IIA реда бр. 100, северном границом парцеле бр. 2342/2, до тачке бр. 4 на тромеђи парцела 2342/1, 1817 и 2342/2, све КО Мали Београд.

Од тачке бр. 4 граница скреће у правцу југа источном границом парцеле државног пута IIA реда број 100, парцела број 2342/2 КО Мали Београд, где долази до тачке бр. 5, разграничења катастарских општина Мали Београд и Бачка Топола.

Од тачке бр. 5 наставља према југу источном границом државног пута, парцела број 4721 КО Бачка Топола (државни пут IIA реда бр. 100), до тачке бр. 6, на петомеђи парцела 4721, 7307, 1222/3, 1222/5 и 1222/6.

Од тачке бр. 6 наставља према истоку пратећи северну међу парцеле бр. 1222/6 КО Бачка Топола до тачке бр. 7, на североисточној међи парцеле 1222/6.

Од тачке бр. 7 у правцу југа прати источну границу парцела број 1222/6 и 1222/4 до тачке бр. 8 на међној тачки парцела број 1222/4 (пут), 4815 (пут) КО Бачка Топола и парцеле број 973 КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 8 наставља према истоку северном границом парцеле број 973, па према југу источном границом парцела број 973 и 974 КО Бачка Топола-град, до тачке бр. 9, на четворомеђи парцела 974, 7394, 4815 и 4814 КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 9 према истоку прати северну границу пута, парцела број 4814 КО Бачка Топола, северну границу парцеле број 4714/2 (прелаз преко реке Криваја) и долази до тачке бр. 10 на тромеђи парцела број 4714/1 (река), 1210/1 и 1187 (пут), све парцеле КО Бачка Топола.

Од тачке бр. 10 према истоку прати северну границу путева, парцеле број 1124 и 4813 КО Бачка Топола, граница грађевинског подручја насеља даље наставља у истом смеру да прати северну међу парцела број 716, 715, 7355/1 и 714/1 КО Бачка Топола-град и долази до тачке бр. 11 која се налази на четворомеђи катастарских парцела број 9755/5 и 975/6 КО Бачка Топола, као и катастарских парцела број 714/1 и 714/2 КО Бачка Топола-град.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Од тачке бр. 11 граница према истоку прати северне границе парцела бр. 714/2, 7354 (пут), 7304/1 (железничка пруга), 7353 (пут), 7350 (ул. Киш Ференца), 362, 7352 (ул. Скадарска) и 361, све у КО Бачка Топола-град, до границе парцеле бр. 4801/1 (пут) до тачке бр. 12 на четворомеђи парцела бр.4801/1, 4801/2, 849/1 и 361.

Од тачке бр. 12 граница према југу прати западну границу парцеле бр. 4801/1 (пут) до јужног краја парцеле, а даље прати према североистоку југоисточну границу парцеле бр. 4797 (пут) (обе парцеле су у КО Бачка Топола) приближном дужином од 945 метара. Граница се потом ломи у правцу северозапада, пресеца парцелу бр. 4797 и пратежи њену северозападну међу приближном дужином од 5 метара долази до тачке бр. 13 која се налази на тромеђи парцела бр. 4797, 836/1 и 836/2.

Од тачке бр. 13 граница се наставља у правцу североистока северним границама парцела број 836/2, 835/9, 835/7, 835/5, 4796/2 (пут), 291/2, 292/2, 293/2, 294/2 295/6, 295/4 и 297 КО Бачка Топола и долази до тачке бр. 14 на тромеђи парцела бр. 297, 4762/1 (пут) и 303 – КО Бачка Топола.

Од тачке бр. 14 према југу прати западну границу парцеле број 303, пресеца парцелу број 4794 (пут) до тачке бр. 15, тромеђи парцеле 4794 КО Бачка Топола и парцела број 7646 и 6/1, обе КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 15 у правцу истока прати јужну границу парцеле бр. 4794 (пут) до тачке бр. 16 на крајњој северисточној међи са парцелом бр. 1 КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 16 граница прати западне границе путева - парцела број 4794, 4736/2 и 4793, све КО Бачка Топола, и долази до тачке бр. 17 на тромеђи парцела бр. 816, 4792/2 (пут) и 4793.

Од тачке бр. 17 граница прати јужну границу парцеле број број 816 и источне границе парцела бр. 4791 (пут) и 812 према југу пресецајући парцелу број 812 до тачке бр. 18 на северној граници парцеле 4788 (пут).

Од тачке бр. 18 према западу прати јужну границу парцеле 812 и источну границу парцела бр. 812 и 815 и долази до тачке бр.19 на тромеђи парцела 4789 (пут) и парцела бр.4788 (пут) и 815, све КО Бачка Топола.

Од тачке бр. 19 према западу прати јужну границу пута, парцеле број 4789 КО Бачка Топола и парцеле број 7326 (пут) КО Бачка Топола-град, до тачке бр. 20 на тромеђи парцела бр.7326(пут), 3300 и 3301 све КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 20 граница се наставља према југу, прати западне границе парцела бр.3301 и 7327/1 (пут), све КО Бачка Топола-град до тачке бр. 21, на тромеђи парцела бр.7327/1 (пут), 3308 и 3301.

Од тачке бр. 21 граница се наставља према истоку северном границом пута, парцела 7327/1 КО Бачка Топола-град, до тачке бр. 22 на тромеђи парцела бр.7327/1 (пут), 3301 и 3302.

Од тачке бр. 22 граница према југу пресеца парцелу бр.7327/1(пут) и прати западну међу парцеле број 3347 до тачке бр.23 на тромеђи парцела бр.7736/3 (Сенћански пут), 3346 и 3347.

Од тачке бр. 23 према југу граница пресеца државни пут IIА реда бр. 105, тј. иде јужном границом парцеле број 7336/1 КО Бачка Топола-град до тачке бр. 24 на тромеђи парцела бр. 7336/1, 3358/1 и 3359/3 КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 24 према југу прати источну границу парцеле 6131/2(пут) и долази до тачке бр. 25 на тромеђи парцела 6131/2(пут), 3362/4 и 3607/3 КО Бачка Топола-град.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Од тачке бр. 25 граница према истоку прати јужну међу пацела 3362/4 и 3361/3 до тромеђе парцела 3608, 3361/3 и 4873, мења правац ка југу и прати границу катастарских општина Бачка Топола-град и Бачка Топола до тачке бр. 26 на тромеђи путева, парцеле 4864 КО Бачка Топола и 7535/1 КО Бачка Топола-град и парцеле 6128/1 КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 26 граница према југу прати границу катастарских општина КО Бачка Топола-град и КО Бачка Топола, пресеца парцелу бр. 7311 државног пута IIA реда бр. 109 (Бечејски пут) до јужне границе те парцеле, до тачке бр. 27.

Од тачке бр. 27, према северозападу иде границом КО Бачка топола-град, пратећи јужну границу парцеле бр. 7311 КО Бачка Топола-град – Бечејски пут, до тачке бр. 28 на тромеђи парцела бр.7311 (Бечејски пут), 7537 (пут) и 2036.

Од тачке бр. 28 граница дужином од 45 м у правцу југа прати источну границу парцеле бр.7357, мења правац ка западу, пресеца пут и прати јужне границе парцела бр.6200, 6197 и 6196, у правцу југа прати источне границе парцела бр.6210, 6209, 6208 и 6207 и наставља у правцу запада прати јужне границе парцела бр.6207 и 6206 КО Бачка Топола-град и пресеца парцеле бр.7540 КО Бачка Топола-град и 4720/1 КО Бачка Топола и долази до тачке бр. 29 ($Y= 7395256.38$, $X= 5073821.50$).

Од тачке бр. 29 према северу пресеца парцеле бр.1981, 1982, 1983 и 1984, прати западну границу парцеле бр. 4720/1 (железничка пруга) КО Бачка Топола до тромеђе пруге и парцела бр.1990 и 1993, наставља у правцу севера и пресецајући парцелу бр.1993 КО Бачка Топола и парцеле бр.6289, 6290, 6291, 6292, 6293, 6294, 6296/1 и 6296/2 КО Бачка Топола-град и долази до тачке бр. 30 на тромеђи парцела 7304/1(железничка пруга), 6296/2 и 6297 све у КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 30 граница у правцу запада прати јужну границу парцеле број 6297, пресеца парцелу 7541(пут), мења правац ка северу и прати границу катастарских општина до тачке бр. 31 на тромеђи парцеле бр.6548 КО Бачка Топола-град и парцела бр. 1922 и 1920 КО Бачка Топола.

Од тачке бр. 31 прати источну и јужну границу парцеле број 1920 КО Бачка Топола до тачке бр. 32 на тромеђи парцела број 1919/8 (пут), 1919/6 и 1920 све КО Бачка Топола.

Од тачке бр. 32 граница према југу прати јужну границу парцеле број 1920 до тачке бр. 33 на тромеђи парцела број 1920 и 1919/8, обе КО Бачка Топола и 7310 КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 33 граница према југу прати западну границу парцеле број 4857 (пут) до тачке бр. 34 на тромеђи парцела број 1919/8 и 4855, обе КО Бачка Топола и 7310 КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 34 граница према југу прати у целој дужини заједничку међу парцела број 7310 и 4855 до тачке бр. 35 на северној међи са парцелом бр. 4859 КО Бачка Топола.

Од тачке бр. 35 граница прати границе катастарских општина КО Бачка Топола и КО Бачка Топола-град и то: према југу источном границом парцеле бр. 7310 (државни пут IIA реда бр. 100 (M-22.1 – ул. Маршала Тита)), ломи се према западу пратећи границу исте парцеле, наставља према западу јужним границама парцела бр. 7298/1, 7298/2, 7299/1 и 7300 (река Криваја) све у КО Бачка Топола-град, до тачке бр. 36.

Од тачке бр. 36 граница прати западну границу парцеле бр. 7300 КО Бачка Топола-град (канал) до преломне тачке са парцелом бр. 7260, даље према северу прати источну границу пута, парцела бр. 4840 КО Бачка Топола, до тачке бр. 37 на северној граници парцеле број 4840 (пут).



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Од тачке бр. 37 граница наставља према западу пратећи границе катастарске општине Бачка Топола-град јужним границама парцела бр. 7598/2 (Кулски пут), 7592 (ул. Мадач Имре), 6945, 6943 (пут), 7581 (ул. Јосипа Мерковића) и 6879, све у КО Бачка Топола-град, до тачке бр. 38 на западној граници парцеле број 6879.

Од тачке бр. 38 граница према северу прати границе катастарских општина источном границом парцеле број 1713 КО Бачка Топола и наставља правац западном границом парцеле бр. 7313 КО Бачка Топола-град (Бајшански пут), до тачке бр. 39 на северној граници парцеле Бајшанског пута.

Од тачке бр. 39 граница према североистоку прати северну границу парцеле Бајшанског пута до границе катастарске општине, наставља према северу западним границама парцела бр. 6838 и 6839 КО Бачка Топола-град, до тачке бр. 40 на северној граници парцеле број 6839.

Од тачке бр. 40 граница према западу прати јужне границе парцела број 7577 КО Бачка Топола-град (пут) и 4832/2 КО Бачка Топола (пут), до тачке бр. 41 на тремећи парцела број 4832/2 (пут), 1477/1 и 1476/1, све у КО Бачка Топола.

Од тачке бр. 41 граница према северу прати међну линију између парцела број 1476/1 и 1477/1 КО Бачка Топола до тачке бр. 42 на тремећи парцеле број 1476/2 КО Бачка Топола и парцела бр. 5025 и 5024 КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 42 граница према западу прати границе катастарских општина на јужним границама парцела број 5023, 5022, 5021, 5020, 5019 и 5018 КО Бачка Топола-град, до тачке бр. 43 на тремећи парцела број 1485/2, 4831 КО Бачка Топола и парцеле број 5018 КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 43 граница се поклапа са границом катастарских општина до тачке бр. 44 на северној граници парцеле бр. 7314 КО Бачка Топола-град (Староморавички пут).

Од тачке бр. 44 граница у правцу северозапада прати границу парцеле државног пута IIА реда бр. 105, парцела бр. 4726 КО Бачка Топола, до тачке бр. 45 на северној граници парцеле број 7423/2 КО Бачка топола-град (ул. 2. Ракоци Ференца).

Од тачке бр. 45 граница прати границу катастарских општина према истоку и то северном границом парцела број 7423/2 и 7423/1 (ул. 2. Ракоци Ференца) до границе парцеле бр. 1063, све у КО Бачка Топола-град, тј. до тачке бр. 46.

Од тачке бр. 46 граница се поклапа са границом катастарских општина у правцу севера прати западне међе катастарских парцела број 1063, 1062, 1060, 1059, 1057, 1056, 1055, 1054, 1053, 1051, 7412 и 1050/2 све у катастарској општини Бачка Топола-град. Граница се потом прелама у правцу истока настављајући да прати северне међе катастарских парцела број 1050/2, 1050/1, 1049, 1048, 1047/2, 1047/1, 1046, 1045, 1044, 1043, 1042, 1041, 1040, 1038/2, 1038/1, 1037, 1036, 1035, 1034, 1033, 1032, 1029/2 и 1030 до тачке број 47 која се налази на тремећи катастарских парцела број 4818/2 (катастарска општина Бачка Топола), 1030 и 4819 (катастарска општина Бачка Топола – град).

Након тачке број 47 граница у правцу југа прати источну међу катастарске парцеле број 1030, затим се ломи у правцу истока пратећи јужну међу катастарске парцеле број 4818/2 (катастарска општина Бачка Топола) и на тај начин стиже до тачке број 48 која се налази на четворемећи катастарских парцела број 4818/2, 1253 (катастарска општина Бачка Топола), 1027 и 7411/1 (катастарска општина Бачка Топола-град).



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Од тачке бр. 48 граница наставља у правцу истока, целом дужином јужне међе парцеле бр. 1253 до тачке бр. 49 на тремеђи парцеле број 1253 КО Бачка Топола и парцела бр. 1026 и 7396 КО Бачка Топола-град.

Од тачке бр. 49 граница према северу прати границу катастарских општина Бачка Топола и Бачка Топола-град западном границом парцела путева, парцеле број 7396 КО Бачка Топола-град и 4725 КО Бачка Топола, до тачке бр. 50 на граници катастарских општина Бачка Топола и Мали Београд.

Од тачке бр. 50 граница наставља према северу пратећи источне границе парцела број 2303 и 2307 до тачке бр. 51 на тремеђи парцела број 2307, 2305 и 2301, све парцеле у КО Мали Београд.

Од тачке бр. 51 граница према северу прати западну границу парцела број 2301 и 2306/1 до тачке бр. 52 на северозападној међи парцеле број 2306/1, све у КО Мали Београд.

Од тачке бр. 52 граница наставља према истоку пратећи северну границу парцеле бр. 2306/1 до тачке бр. 53 на тремеђи парцела број 2349, 2306/1 и 2307, све у КО Мали Београд.

Од тачке бр. 53 граница према истоку пресеца парцелу бр. 2349 (пут), прати северне границе парцела број 2300/2 и 2300/1 КО Мали Београд до почетне тачке бр. 1.

Укупна површина у оквиру планиране границе грађевинског подручја насеља Бачка Топола износи **1154,85 ha**.

Простор обухваћен границом грађевинског подручја насеља обухвата простор катастарске општине Бачка Топола-град у целисти и делове КО Бачка Топола и КО Мали Београд.

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

3.1. ЗЕМЉИШТЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

У обухвату Плана налазе се све површине које су сагледане и валоризоване у поступку израде Плана.

Највећи проценат земљишта унутар границе обухвата Плана заузима земљиште грађевинског подручја насеља Бачка Топола дефинисано Генералним планом Бачке Тополе („Службени лист општине Бачка Топола“, број 3/97 и 10/03).

У оквиру границе обухвата Плана такође се налази и пољопривредно и грађевинско земљиште за које је Одлуком о изради плана и Програмским задатком процењено да може бити ангажовано као површина за проширење грађевинског подручја насеља.

Граница обухвата Плана износи **1205,03 ha**.

3.2. ПОЛОЖАЈ НАСЕЉА И ПРИРОДНИ УСЛОВИ

3.2.1. Геосаобраћајни положај

Насеље Бачка Топола налази се у долини реке Криваје и заузима централни положај у односу на насеља Општине. Према просторном размештају и концентрацији активности у општини, има функцију општинског центра.



Повољном геосаобраћајном положају Бачке Тополе доприноси њена добра саобраћајна повезаност са свим развијенијим привредним центрима Бачке - Суботицом (32 km), Сентом и Бечејом (40 km), Сомбором (45 km) и Новим Садом (69 km). Бачка Топола је и раскрсница државних путева који повезују бачко Потисје са Подунављем. Осим друмског, добра је повезаност насеља железничким саобраћајем са водећим привредним и културним центрима Покрајине, пре свега са Новим Садом и Суботицом. Истовремено, Бачка Топола се налази на граници привлачних сфера, односно утицаја два највећа војвођанска града Суботице и Новог Сада али, с обзиром на мању удаљеност, становништво више користи услуге Суботице.

3.2.2. Геолошке и геоморфолошке карактеристике

У геоморфолошком погледу, на подручју насеља Бачка Топола издвајају се две основне рељефно-морфолошке целине – Бачка лесна зараван и долина реке Криваје.

Највећи део насеља налази се на бачкој лесној заравни, изразито лесној површини, при чему дебљина лесног покривача није свугде иста. На истоку дебљина леса је око 10 m, док је на западу мања. У погледу хипсометријских карактеристика рељефа на подручју насеља, у северном делу насеља надморска висина креће од 111-112 m, док је у југоисточном делу према бечејском путу око 106 m. Најистакнутије висинске тачке су 117 m и 113 m, јужно од насеља, што упућује на закључак да је лесна зараван прилично једнолична, без великих висинских разлика, са нагибом терена према југоистоку. На површини заравни се јављају денундациони и леснокрашки морфолошки облици којих има највише у југоисточном и источном делу насеља. Простор између депресија испуњен је лесним пределицама, где је моћност лесног склада довољно изражена, док је подлога леса водопропустљива. Земљиште на лесној заравни је врло плодно. У источним и јужним деловима атара насеља преовлађује бескарбонатни чернозем, док остале делове покрива ливадска црница и карбонатни чернозем.

Долина Криваје се пружа средином насеља и атара Бачке Тополе, најпре правцем север-југ, а затим исток-запад, са надморском висином од 93-100 m. На простору долине, испод кварталних наслага на дубини 300-350 m, налазе се три мања хорста.

Укупна дужина Криваје на подручју атара насеља је нешто мања од осам километара.

Северно од насеља долина Криваје је широка око 600-800 метара, на простору насеља долинска раван сужава се на око 400 m, до се јужно од насеља проширује до 700 m. Део долине оријентисан према западу прилично је узан са стрмим странама, без терасе. У долини реке Криваје присутна је плодна ритска црница. Фреатска издан на долинској равни налази се на дубини од 2-3 m, а на лесној заравни на дубини од око 10 m. Корито реке Криваје је више пута чишћено, измуљивано, а ток исправљен пресецањем меандара и каналисан. Остатак регулационих радова је Мртва Криваја, одсечен крак, северно од насеља.

На нижим деловима насеља, где је ниво подземних вода мањи од 100 cm од површине терена, понекад избија на површину или пак јако близу површини, изазива деградацију терена, угрожава и изграђене површине и саме објекте. Иста појава ограничава могућности коришћења тих простора и могућности и начин изградње објеката.

У геолошком погледу ово је лесно подручје. Терен је састављен од fine ситне субаерске прашине која је прекривена хумусним слојем дебљине 40-80 cm. Дебљина лесне насlage износи 10 m. На лесном одсеку јасно се види смеђа зона која упућује да је лес наталожен у два маха. Каснијим захваћењем дошло је до навејавања горњег слоја леса, који је по времену настанка млађи од доњег слоја. Због мењања климе на овом млађем лесу формирао се горњи хумусни слој.



3.2.3. Сеизмика

У погледу сеизмичности, према Карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 г. изражен у степенима макросеизмичког интензитета, највећи део подручја обухваћен Планом се налази у зони са могућим интензитетом потреса од VI – VII степени, према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98), па су нужне мере заштите од трусних померања.

3.2.4. Педологија

У складу са постојећим матичним супстратом, кога чини сувоземни лес и алувијалне творевине, на подручју насеља Бачка Топола заступљени су следећи педолошки типови земљишта: чернозем карбонатни и ритска црница карбонатна на делу долиנסке равни реке Криваје.

Земљиште типа чернозем карбонатни преовладава на подручју насеља Бачка Топола. По саставу је песковита иловача, ситно-мрвичне и зрнасте структуре. Основна хемијска особина овог типа земљишта је висока карбонатност. Има изванредне водоваздушне особине, брзо упија, држи и спроводи воду и изузетно је велике производне вредности.

Ритска црница карбонатна је распрострањена на делу долиנסке равни реке Криваје, која се пружа средином насеља и атара Бачке Тополе. Матични супстрат ритске црнице карбонатне је измењени лес или алувијални нанос. Ова земљишта настала су под утицајем високих подземних и поплавних површинских вода. Оранични слој има ситногрудвасту структуру. Представља иловачи до глиновити флувијални нанос, преталожени карбонатни лес. Механички састав ових земљишта је доста уједначен, слојеви су различите моћности и претежно се јављају иловаче, песковите иловаче и глинуше, мале филтрационе способности. Садрже доста органских материја а проценат хумуса се креће од 1,5 до 2,5%. Хемијске особине овог типа земљишта су у целини повољне и користе се као пољопривредно земљиште.

3.2.5. Хидролошке и хидрогеолошке карактеристике

Акумулационо језеро

У склопу снабдевања Северне Бачке водом предвиђено је стварање низ микроакумулација на Криваји (и не само на њој), које би се допуњавале водом из магистралних канала. Једна од таквих акумулација изграђена је на Криваји узводно од Бачке Тополе, са земљаном преградом на стационажи водотока кт 73+720 и котом успора на преливу бране 98,00 мпм (део акумулације „Зобнатица“ на к.п. бр. 1934/2 КО Мали Београд, и к.п. бр. 1229/2 КО Бачка Топола). Акумулација „Зобнатица“ је вишенаменска акумулација, за прихватање површинских и подземних вода насталих одводњавањем сливног подручја, за наводњавање пољопривредних површина, и за секундарне функције као што су туризам, спорт и рекреацију. Акумулација „Зобнатица“ је водни објекат Регионалног хидросистема „Северна Бачка“, припада подсистему „Плазовић“, а водом се може снабдевати и из подсистема „Тиса-Палић“.

Језеро је формирано подизањем земљане бране у дужини од 296 м и висине 7 м. Укупна површина језера је око 230 ха при коти максималног успора, дужине 5,2 км, а највећа ширина износи око 700 метара. Кота максималног радног нивоа износи 98,50 мпм, кота минималног радног нивоа износи 96,00 мпм, кота круне бране је 99,50 мпм. Укупна запремина језера је 4.830.000 м³ воде. Корисна запремина при коти максималног успора је 3.590.000 м³ и извршити наводњавање 500 ха. Језеро се храни водом из горњег тока Криваје, фреатском водом и атмосферским падавинама.



Река Криваја

Криваја је, после Дунава и Тисе, највећи површински водоток у Бачкој. Река има долину широку од 500 - 800 m и њене стране су доста стрме. Подужни пад Криваје износи просечно 0,44%. У доњем току, низводно од Бачке Тополе, знатно је већи од просека, односно идући према ушћу њен пад је све мањи.

Карактеристично за ток Криваје у насељу је њена релативно велика ширина у односу на дубину, тромост, односно спорост протицаја и изразито меандрирање, што је последица малог протока и конфигурације терена. Реку карактерише и недостатак зеленила дуж тока. Обале су углавном обрасле трском и другим барским биљем.

Деоница водотока од стациоанже km 67+960 до km 72+810 налази се на к.п. бр. 7300 К.О. Бачка Топола-град, а деоница од km 72+810 до km 73+500 налази се на к.п. бр. 4714/1 К.О. Бачка Топола.

Протицаји воде реке Криваје у профилу код Бачке Тополе, тачније у хидрауличком профилу на стациоанжи водотока km 72+600 износе:

$$\begin{aligned}Q_{\text{мах.}} &= 1,37 \text{ m}^3/\text{s} \\Q_{\text{сред.}} &= 0,87 \text{ m}^3/\text{s} \\Q_{\text{мин.}} &= 0,45 \text{ m}^3/\text{s}\end{aligned}$$

Брзина воде при максималном протоку износи:

$$V_{\text{мах.}} = 0,34 \text{ m/s}$$

Нагли развој насеља и индустрије дуж тока Криваја и њених притока, довело је до неконтролисаног упуштања све већих количина отпадних вода, што је проузроковало на појединим деоницама водотока и мелиорационих канала до масовне деградације воде у њима.

Водоток Криваја има важну улогу у Регионалном хидросистему „Северна Бачка“ за транспорт воде, као и за изградњу већег броја акумулација на главном току и притокама.

Канали

У обухвату Плана, на територији КО Бачка Топола-град, налазе се мелиорациони канали из система за одводњавање „Криваја 2“, и то канал К-28, дужине 1.200 m са уливом у Кривају на стациоанжи Криваје km 68+150 (к.п. бр. 7303), и следећи неименовани канали: канал дужине 235 m (к.п. бр. 6604), канал дужине 375 m (к.п. бр. 7302), канал зацељен дужине 93 m (к.п. бр. 7454), канал дужине 78 m (к.п. бр. 1825), и канал дужине 513 m (к.п. бр. 2590 и 2561). Ови системи мелиорационих канала служе за прихватање сувишних атмосферских вода са грађевинског подручја насеља.

3.2.6. Климатске карактеристике

За разматрање климатских прилика на подручју насеља и општине Бачка Топола коришћени су подаци најближе метеоролошке станице на Палићу, за период од 1981. до 2010. године, у складу са Уредбом о утврђивању локација метеоролошких станица државних мрежа. У климатском погледу Бачка Топола спада у ред насеља са умерено-континенталном климом коју карактеришу велике температурне амплитуде које траже прилагођавање објеката у оријентацији и термичкој изолацији. Осим тога, неравномерне количине воденог талога (падавински максимум је у јуну са средњом месечном сумом од 80,5 mm), или пак снежни покривач који се неравномерно топи, захтевају ефикасне начине одводњавања.



Температура ваздуха

Средње годишње температуре ваздуха имају такав ток да је најхладнији месец у години јануар са $-0,4^{\circ}\text{C}$, а најтоплији јули са $22,3^{\circ}\text{C}$, док просечна средње годишња температура ваздуха износи $11,2^{\circ}\text{C}$ а годишња амплитуда $22,7^{\circ}\text{C}$. Мразеви су доста честа појава. Први мразеви се појављују у другој половини октобра а последњи мразеви се јављају у априлу, док средње годишњи број мразних дана износи 82. Према томе, мразева има 5 месеци током године. Апсолутно најнижа просечна месечна температура ваздуха у датом периоду забележена је у јануару и износила је $-23,8^{\circ}\text{C}$, док је апсолутно максимална температура забележена у јулу месецу износила $38,2^{\circ}\text{C}$.

Облачност и осунчавање

Просечан средње годишњи број облачних дана износи 94 дана, највише у децембру 15 дана, односно јануару 14 дана, а најмање у јулу и августу 3 дана. Са друге стране, просечан број ведрих дана у току године је 71, највише у августу 11 дана, а најмање у децембру и јануару 3 дана.

Упркос већем броју облачних него ведрих дана, осунчаност на простору општине Бачка Топола износи 2190,3 часова годишње, односно 6 часова дневно.

Падавине

Просечна вредност годишње висине падавина износи 592 тт. Највећу просечну вредност висине падавина имају јули 74 тт и јуни 66 тт. Најсувљи су март 31 тт и октобар 32 тт. Киша се углавном излучује у виду сипећих киша и пљускова. Сипеће кише су корисне за биљке, међутим, дуготрајне сипеће кише претерано влаже земљиште услед чега се успорава раст биљака, сазревање плодова или наступају трајна оштећења. Поред тога долази до интензивног спирања земљишта, стварања ерозије. Уопште велике количине падавина доводе до прекомерне влажности земљишта које погоршава услове аерације и размене гасова.

Просечна средње годишња количина падавина за наведени период износи 571,1 тт, највише у јуну 80,5 тт, а најмање у фебруару 30,3 тт, односно јануару 33,4 тт. Максимална дневна сума падавина забележена је у јуну 94,3 тт. Снег је честа појава у зимским месецима. Просечан средње годишњи број дана са снегом је 23 дана, са снежним покривачем 35 дана, маглом 41 дана и градом 1 дан.

Влажност ваздуха

Релативна влажност ваздуха варира од 62% (јул), до 87% (децембар). Средња годишња вредност релативне влажности ваздуха износи 72%, с тим да су новембар, децембар, јануар и фебруар месеци са највећом забележеном релативном влажношћу ваздуха преко 80%.

Ветровитост

Према вредностима годишњих честина, праваца ветрова и тишина, доминантан ветар је из правца севера и северозапада, са честином од 81%. Најслабијег интензитета је ветар из источног правца са честином од 37% и југ-југоисточног правца са честином од 38%. Учесталост тишина је мала, свега 62 на хиљаду мерења. Слична је ситуација и у погледу просечних средњих брзина ветра мерена у m/s. Тако највећу брзину имају ветрови из правца северозапада 3,2 m/s и југоистока 2,9 m/s, док најмању брзину имају ветрови из источног правца и правца исток-североисток 2,2 m/s.

Најчешћи северозападни ветар са са просечном јачином од 3 бофора и северни ветар јачине 2,5 бофора, су уједно и најснажнији ветрови који достижу просечну брзину и преко 4 m/s. Ветар из правца северозапада који се јавља у периоду од априла до августа намеће потребу лоцирања објеката са негативним утицајем на насеље на терене иза насеља у односу на правац доминантног ветра.



На основу напред наведеног, може се закучити да елементи природне средине (геолошке, геоморфолошке, сеизмичке, педолошке, хидролошке, хидрогеолошке и климатске карактеристике), који су и условили формирање самог насеља Бачка Топола на датом локалитету, пружају повољне могућности за укупан развој насеља, привредних активности као и инфраструктурних система.

3.3. ПРИРОДНИ РЕСУРСИ

У обухвату Плана налазе се истражни простори подземних вода на локалитетима изворишта термоминералних вода фудбалског стадиона „ТСЦ“ и изворишта рекреационог центра „Венус“ у Бачкој Тополи. Комплетан простор обухвата овог Плана улази у истражни простор северна Бачка за истраживање нафте и природног гаса. Оверене билансне резерве подземних вода налазе се на лежиштима изворишта „Водозахват“ и изворишта А.Д. „Житко“, изворишта „Кланица и прерада“, „Мићуново“, „Инкубаторска станица“ и „Репродукциони центар“ предузећа „Топико“ у Бачкој Тополи.

Хидрогеотермални потенцијали на простору обухвата Плана испитани су на бушотинама ВТ-1/Н и ВТ-2/Н (хидротермални систем у власништву НИС а.д.).

НАЗИВ БУШОТИНЕ	ЛОКАЦИЈА	ТЕМПЕРАТУРА (°C)	ДУБИНА БУШОТИНА (m)	ПРОТИЦАЈ (l/s)	МИНЕРАЛИЗАЦИЈА (g/l)	ТЕРМАЛНА СНАГА (MWt)	СТАТУС БУШОТИНЕ
ВТ-1/Н	Бачка Топола	22.0	886.00	-	10.7	-	Ликвидирана
ВТ-2/Н	Бачка Топола	37.5	541.00	10.85	3.84	0.794	Конзервирана

3.4. СТАНОВНИШТВО

Анализа демографског развоја насеља Бачка Топола извршена је на основу званичних статистичких података пописа становништва у периоду 1948-2022. године.

Према резултатима пописа становништва 2022. године, у насељу Бачка Топола, центру истоимене општине, живи 11930 становника или 45,5% општинске популације.

Кретање укупног броја становника

Насеље	Година пописа								
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.	2022.
Бачка Топола	14051	14322	15184	16056	17027	16704	16171	14573	11930
Општина	43135	43243	44466	43508	41889	40473	38245	33321	26228

Просечна стопа раста			
Година пописа	1948 /02	1981 /02	1948 /22
Бачка Топола	-0,26	-0,25	-0,22
Општина	-0,22	-0,43	-0,67

Анализа кретања укупног броја становника Бачке Тополе, за период од 1948. до 2022. године, указала је на пад укупног броја становника, по просечној годишњој стопи од -0,22%. У периоду до 1981. године укупна популација расте, а затим је присутан континуиран пад укупног броја становника. Према резултатима Пописа становништва 2022. године, у насељу Бачка Топола укупан број становника смањено се у односу на претходни попис за 18,1%, а у односу на 1981. годину за око 29,9%.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Активно становништво које обавља занимање

Насеље	Укупно	У истој области		У другој области	У страниј држави
		У оквиру исте општине	У другој општини		
Бачка Топола	608	217	234	150	7
Општина	2831	2072	440	308	11

Анализирајући податке који се односе на дневне миграције, односно на активно становништво које обавља занимање, приметно је да највећи број активног становништва путује свакодневно ради обављања занимања. Тај удео је 38,5% за оне који одлазе у другу општину, док је 24,7% оних лица која одлазе у другу област због посла, од укупног броја активног становништва које обавља занимање.

Ученици/студенти који се школују

Насеље	Укупно	У истој области		У другој области	У страниј држави
		У оквиру исте општине	У другој општини		
Бачка Топола	439	10	468	183	16
Општина	1732	851	230	354	59

Од укупног броја ученике и студената који се школују њих 52,4% путује у другу општину на школовање, а 41,7% у другу област.

Структура становништва

Анализа структуре становништва по великим добним групама указује на неповољну старосну структуру становништва са високим индексом старења од 1,7 који указује на изразито неповољну слику. Старије средовечно и старо становништво чини скоро 60% укупне популације у насељу Бачка Топола.

Структура становништва по великим добним групама

Насеље	Укупно	0-19 г.		20-39 г.		40-59 г.		60 и више		Индекс старења
		број	%	број	%	број	%	број	%	
Бачка Топола	11930	2242	18,7	2559	21,5	3266	27,4	3863	32,4	1,7
Општина	26228	4679	17,8	5456	20,8	7266	27,7	8827	33,7	1,9

Посебно су анализирани и остале старосне структуре. Добра група од 0-19 година (младо становништво) чини 18,7% укупног становништва, док група старог становништва преко 60 година обухвата 32,4% укупне популације.

Становништво према школској спреми

Анализа образовне структуре становништва вршена је преко категорије неписменог становништва старијег од 10 година и према школској спреми становништва старијег од 15 година.

	Број неписмених	% учешћа у групи старијој од 10 година
Бачка Топола	31	0,3
Општина	339	1,4

У популацији старијој од 10 година свега 0,3% чини неписмено становништво, што је боље од војвођанског просека (1,59%). Анализа образовне структуре становништва према школској спреми показује да 5% становништва старијег од 15 година чини становништво без школске спреме и незавршеног основног образовања.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

У популацији старијој од 15 година највеће учешће има становништво са завршеним средњим (55,2%) и основним образовањем (18,8%), а када се томе дода становништво са завршеним вишим (6,8%) и високим образовањем (14,2%) то чини 95% овог контингента.

Структура становништва старијег од 15 година према школској спреми

	Укупно	Без школске спреме	Непотпуно основно образовање	Основно образовање		Средње образовање		Више образовање		Високо образовање		Непознато
				број	%	број	%	број	%	број	%	
Бачка Топола	10264	46	443	1931	18,8	5669	55,2	699	6,8	1456	14,2	20
Општина	22773	367	1677	5624	24,7	11852	52,0	1085	4,8	2122	9,3	46

У кретању укупног броја домаћинстава карактеристична су два периода: период перманентног раста укупног броја домаћинстава до 1981. године и период од 1991. године када опада укупан број домаћинстава. Просечна величина домаћинства опада од 1971. године, од 4,1 до 3,4 члана по домаћинству 2011. године, да би по последњем попису 2022. године у насељу Бачка Топола просечан број чланова био 2,37, као последица процеса раслојавања породице.

Просечна стопа раста броја домаћинстава

	Број домаћинстава									
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.	2022.	
Бачка Топола	5003	5371	5662	6013	6393	6308	6009	5580	5041	
Општина	13333	14335	15213	15203	15524	15164	14262	12972	11367	

Просечна стопа раста			
Година пописа	1948 /02	1981 /02	1948 /22
Бачка Топола	-0,34	-0,30	-0,01
Општина	-0,12	-0,40	-0,22

Просечна величина домаћинства

Насеље	Година пописа									
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.	2022.	
Бачка Топола	4,7	4,3	4,4	4,1	3,7	3,6	3,4	3,4	2,37	
Општина	2,2	2,1	2,0	2,1	2,0	1,9	1,8	1,8	2,31	

На основу извршене анализе може се оценити да је општа демографска ситуација насеља Бачка Топола неповољна. Неповољним демографским кретањима доприноси и емиграција, односно исељавање млађег становништва у веће градове и у иностранство. Образовна структура становништва је повољна и обезбеђује квалификовану радну снагу, као значајан елемент будућег привредног развоја општинског центра, али укупна популација опада, опада и стопа природног прираштаја, основне структуре становништва се погоршавају, тако да је потребно одговарајућим мерама демографске и социјалне политике бар ублажити даље негативне тенденције.

3.5. ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Индустрија, мала и средња предузећа и предузетништво

Према степену развијености јединица локалних самоуправа¹ општина Бачка Топола припада другој групи чији је степен развијености у распону од 80% до 100% републичког просека, а обзиром на високу концентрацију производних капацитета у центру општине, можемо констатовати да је таква и привреда општинског центра.

¹ На основу Уредбе о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2014. годину („Службени гласник РС”, број 104/2014.)



Бачка Топола има повољну структуру привреде са развијеном индустријом и пољопривредом. Изражена је концентрација индустријских капацитета у центру општине. Привреда насеља Бачке Тополе је диверзификована са доминантним сектором прерађивачке индустрије и пољопривредне производње.

Пољопривреда представља једну од најзначајнијих грана привреде јер се највећи број становника бави пољопривредом, као основном или допунском делатношћу.

Носилац развоја привреде насеља Бачка Топола је прехранбена индустрија која се базира на локалним изворима пољопривредних производа за даљу прераду, затим металопрерађивачка индустрија и др.

Као главни носиоци развоја индустрије издвајају се: „ИМ Топола“ – индустријска кланица, АИК Бачка Топола Р.Ј. „Жибел“ - прерада животињског отпада, „Перутнина Птуј“ д.о.о. - живинска кланица и прерада меса лоциране у радној зони у јужном делу насеља као и предузећа „Midmas“ д.о.о. - предузеће за производњу и трговину на велико и мало електричним предметим, „LOHR“ - производња каросерија за моторна возила, приколице и полуприколице, „Vormax“ д.о.о. производно трговачко предузеће за унутрашњу и спољну трговину, „SSA Pana Foamtec“ - трговина и обрада сунђерастих материјала и самолепљивих трака, „Metal konstrukt“ д.о.о. - ковање, пресовање, штанцовање и ваљање метала, „Pottker“ д.о.о. – производња брава и окова, „Carpigolo“ – предузеће за увоз, производњу и трговину лоцирани у источном односно југоисточном делу насеља Бачка Топола.

Искоришћеност површина намењених за радне садржаје у Бачкој Тополи је делимична. То је последица различите опремљености тих простора, атрактивности њиховог положаја у односу на насеље и доступност путем постојећих саобраћајница.

Анализа терцијарних делатности указује на њихову високу концентрацију у центру општине односно у насељу Бачка Топола. У области терцијарних делатности најразвијенија је трговина, док су друге делатности у стагнацији или су недовољно развијене. Терцијарне делатности су лоциране углавном у централном делу насеља, али постоји и одређени број продавница, занатских радњи и др. лоцираних по целом урбаном ткиву насеља Бачка Топола.

Угоститељски објекти су заступљени у релативно довољној мери са тим да је њихова структура неповољна, односно углавном су заступљени капацитети који пружају само услуге пића. Потребно је побољшати структуру и опремљеност објеката и подићи ниво услуга у њима.

Проблеми и ограничења у области привреде се огледају у виду недовољне искоришћености постојећих капацитета, пада производње, стагнације мале привреде и услужног занатства, одлив квалитетне радне снаге и недовољне опремљености локација у постојећим радним зонама.

Сектор малих и средњих предузећа и предузетништва (МСПП) представља значајан сектор у привреди насеља Бачка Топола број предузетника је у благом порасту док је број привредних друштава у благом опадању. За овај сектор постоје одређена ограничења за развој која се односе на недовољну стимулативност системског амбијента и подстицајних мера економске политике (недостатак извора и одговарајућих начина обезбеђења финансијских средстава под повољним условима, као и изостанак значајнијих улагања у развој малих и средњих предузећа и предузетништва).

Привредни развој треба да се заснива на бољем коришћењу стратешких предности природних ресурса, предности изградње добре инфраструктурне повезаности, на креирању услова за динамичнији развој малих и средњих предузећа и предузетништва (МСПП), на улагању у нове производне и технолошке процесе, као и на предности вођења атрактивне политике привлачења инвеститора.



Даље јачање приватног сектора кроз оснивање нових и развој постојећих МСПП, посебно средњих која ће преузети иницијативу у области развоја и примене иновација и техничко-технолошког напретка, повећања продуктивности и конкурентности привреде, захтева даље унапређење стимулативног пословног амбијента (унапређење финансирања и финансијских мера подршке, подизање нивоа знања и способности у МСПП и др).

Туризам

Туризам као привредна делатност, у досадашњем периоду није имао оно учешће у привредном развоју Бачке Тополе које му по потенцијалима припада. Ту се мисли пре свега на коришћење предности положаја уз реку Кривају, аутопут Е-75, културно-историјско наслеђе, разноврсне природне целине, близину акумулационог језера „Зобнатица“, манифестације као и спортску традицију.

Постојећи природни и створени туристички потенцијали на простору насеља Бачка Топола представљају основ развоја следећих облика туризма: спортско-рекреативног, културно – манифестационог, транзитног, ловног, риболовног као и пословног.

Спортско-рекреативни туризам, поред културног туризма, представља окосницу развоја туризма и економског напретка како насеља Бачке Тополе тако и целе Општине.

Саставни је део туристичке понуде и може се манифестовати у различитим облицима и то као такмичарски спортски туризам, зимско/летњи спортско-рекреативни туризам.

Приобални делови Криваје, користе се у рекреативне сврхе, а постоје и повољни услови за упражњавање других спортско-рекреативних активности. За риболов се користе обале Криваје и акумулационог језера у непосредној близини. Све наведене спортско-рекреативне активности учествују у дефинисању туристичког производа како самог насеља Бачке Тополе, тако и општине у целини. У току је изградња насељског стадиона и затвореног базена. Осим за потребе фудбала, стадион ће имати значај за организовање концерата, културних дешавања али и других спортских манифестација.

Излетнички туризам, обухвата активности везане за обилазак културно историјских споменика, значајних цркви, шетње обалама језера и одлазак на места где живе ретке птице које се настањују само у природно чистим срединама. Овај облик туризма има велику перспективу, с обзиром на природне погодности и нарастајуће потребе становништва у урбаним срединама за кратким и квалитетним боравцима у природи.

Добром организацијом и атрактивним садржајима (уз добру пропаганду и маркетиншку афирмацију) овај облик туризма може бити основни мотив укључења у туристичка кретања, што подразумева улагања у уређење и опремање туристичких локалитета на простору обухваћеног Планом.

Кроз општину Бачка Топола пролази аутопут Е-75, Нови Сад – Суботица, повезујући Бачку Тополу са значајним емитивним подручјима, и представља основу развоја *транзитног туризма*. Потенцијални туристи који су у транзиту углавном су ђачке екскурзије, организоване групе пензионера и других удружења, ловци, риболовци као и излетници из шире контрактивне зоне.

Културно-манифестациони туризам један је од најразвијенијих облика туризма, и саставни је део туристичке понуде Бачке Тополе. На територији насеља Бачка Топола налазе се многи културно-историјски споменици, од великог значаја (сеоска кућа панонског типа са окућницом), споменик културе од значаја (Каштел у коме је смештен Градски музеј), као и споменици локалног значаја (зграда Јеврејске општине, православна црква, католичка црква...), амбијенталне целине, манифестације (Бачкотополски дечији дани, маратон „Пал Скендеровић“...). За потребе манифестација користе се манифестациони трг, простор вашаришта и простор на обали језера.



Река Криваја и акумулационо језеро имају велики значај у развоју *риболовног туризма*. Акумулационо језеро се редовно порибљава и веома је посећено од стране риболоваца (спортски риболов). Истовремено језеро је станиште 148 врста птица и на њему није дозвољена употреба чамаца са мотором.

Традиција лова представља добре предуслове за даљи организован развој *ловног туризма* који треба да буде окренут како иностраном, тако и домаћем тржишту. Ловачки савез у Бачкој Тополи даје допринос развоју ловног туризма.

Пословни, конгресни туризам има делимично остварене предуслове, али се понуда у овој области мора подићи на виши ниво. Поред стварања материјалних услова за организовање конгреса, саветовања и семинара (смештајни капацитети, погодне сале за састанке, ниво опремљености објеката за међународне конгресе, веће комуникационе могућности), потребно је радити и на организовању пратећих програма за учеснике конгреса који ће на адекватан начин представити вредности општине Бачке Тополе. У току је реновирање хотела у коме је планирана конгресна сала, што ће утицати на развој конгресног туризма.

Последњих година на подручју насеља Бачка Топола ради се на јачању материјалне базе и побољшању укупне организације туризма. Укупан смештајни капацитет на простору насеља износи 103 лежаја распоређених у 11 објеката (Национална кућа „Carpio” са винаријом, Вила „Гурман”, Хостел „А24”, Lori Апартамент, КК Апартамент...). Код пољопривредне школе изграђен је ученички дом који се током летње сезоне може користити за смештај туриста. Овој намени посебно погодује близина језера.

Број посетилаца/туриста на територији насеља/општине Бачка Топола бележи константан раст. Према подацима из 2019. године, забележено је укупно 6589 туриста, који су остварили 14583 ноћења са просечном дужином боравка од 2,2 дана. У укупној структури ноћења страни туристи учествују са 42,9%, а домаћи са 57,1%. Укупно остварен приход од боравишне таксе 2019. године је износио 1 166 640,00 динара. Подаци о броју туриста, односно ноћења, не садрже број посетиоца и излетника који нису евидентирани а који су у оквиру једнодневних излета или у транзиту посетили Бачку Тополу.

3.6. НАМЕНА ПОВРШИНА

У обухвату Плана налази се земљиште унутар постојеће границе грађевинског подручја насеља Бачка Топола и земљиште изван постојеће границе грађевинског подручја насеља.

ЗЕМЉИШТЕ УНУТАР ПОСТОЈЕЋЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Постојећу намену површина у оквиру постојеће границе грађевинског подручја насеља Бачка Топола чине јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура, комунална делатност) које се највећим делом налазе у центру насеља, комплекси верских објеката, породично становање, вишепородично становање са припадајућим слободним озелењеним површинама и уређеним рекреативним површинама, пословање, радне зоне и комплекси, комплекс посебне намене, спортско-рекреативне површине, зелене површине (парковске површине и озелењени скверови), тргови, слободне и рекреативне површине, комуналне површине, саобраћајни терминали и стационарни саобраћај, железничка пруга, улични коридори, акумулационо језеро, река Криваја, канали и неизграђене површине.

Центар насеља Бачка Топола формиран на раскрсници путних праваца: некадашњег магистралног пута Београд - Нови Сад - Суботица - државна граница, регионалног пута Бечеј - Бачка Топола - Бајмок и некадашњег регионалног пута Кула - Бачка Топола - Сента (раскрсница улице Маршала Тита и улице Главне).



Поред јавних служби у оквиру центра насеља заступљени су и верски објекти и комплекси, објекти породичног становања и вишепородичног становања са блоковским површинама, објекти пословања, појединачни радни комплекси, садржаји спорта и рекреације, саобраћајни терминали и стационарни саобраћај (међумесна аутобуска станица, паркинг површине), парковска површина, уређени тргови и слободне и рекреативне површине.

Оваква полифункционална структура насељског центра, са његовим вредним грађеним и природним фондовима, представља добру полазну основу за даље уређење овог простора. Постојеће стање не задовољава у потпуности данашње потребе па ће се ревитализација огледати у реконструкцији, али и изградњи новог грађевинског фонда, уређењу постојеће парковске површине, привођењу намени планираних садржаја спорта и рекреације, комуналном опремању и партерном уређењу простора. Једном речју, неопходно је формирање примарног насељског центра са свим садржајима примереним потребама и времену за које се планира, у исто време настојећи на измештању свих непримерених садржаја са предметног простора.

Јавне службе

Јавне службе се највећим делом налазе у зони центра насеља, али су заступљене и у оквиру зоне становања.

Управа и администрација:

1. Скупштина општине
2. Општинска управа општине Бачка Топола
3. Месна заједница Бачка Топола (централни објекат и 4 објекта са вишенаменском функцијом)
4. Катастар непокретности – Служба за катастар непокретности Бачка Топола
5. Суд – Судска јединица Бачка Топола Основног суда Суботица
6. Полиција – полицијска станица са надлежношћу за територију општине Бачка Топола
7. Ватрогасна станица Бачка Топола
8. Пошта – централни објекат и испостава (област ПТТ саобраћаја)

Здравствена заштита:

9. Дом здравља „Др Јанош Хаџи“ - централни комплекс (дом здравља, породилиште, хемодијализа и управни објекат - улица Светог Стефана)
10. амбуланта (у Главној улици)
11. Републички фонд за здравствено осигурање

Социјална заштита:

12. Центар за социјални рад – евидентирано око 900 корисника
13. Црвени крст – централни објекат и складишни објекат

Образовање:

14. Предшколска установа „Бамби“ (централни објекат и 4 објекта у насељу)
15. Основна школа „Чаки Лајош“ (589 ученика, похађају деца из Бачке Тополе и околних места: Гунароша, Новог Орахова, Багремова, Његошева и Светићева)
16. Основна школа „Никола Тесла“ (503 ученика, похађају деца из Бачке Тополе и околних места: Томиславаца, Карађорђева, Малог Београда и Зобнатице)
17. Основна музичка школа (око 300 ученика)
18. Средња техничка школа „Јожев Шинковић“ (око 300 ученика)
19. Гимназија и економска школа „Доситеј Обрадовић“ (329 ученика)
20. Средња пољопривредна школа „Пољопривредна школа са домом ученика Бачка Топола“ (524 ученика)
21. Виша пољопривредна школа – огранак Факултета за биофарминг при „Мегатренд“ универзитету примењених наука из Београда (око 230 студената)
22. Ученички дом при Средњој пољопривредној школи



Култура:

23. Дом културе – биоскопска сала, позоришна сала, сала за изложбе
24. Народна библиотека
25. Завичајна кућа
26. Ковачко-коларска радионица
27. Уметничка галерија/музеј
28. Српски културни центар „Вук Караџић“
29. Мађарски културни центар „Кодаљ Золтан“
30. Ветрењача

Физичка култура:

31. Спортски савез општине Бачка Топола – дом малих спортова

Спортске активности у насељу одвијају се преко Спортског савеза општине и спортских клубова. На основу података Спортског савеза спортом се баве 203 одрасле особе и 312 јуниора.

Комунална делатност:

32. Електродистрибуција,
33. ЈП комунално стамбено грађевинске делатности „Комград“,
34. ЈП за грађевинско земљиште, урбанистичко планирање и уређење Бачка Топола,
35. ЈП „Тржница“ – управљање насељском пијацом и вашариштем у Бачкој Тополи.

На основу постојећег стања јавних служби у Бачкој Тополи, може се закључити следеће:

- нису заступљене све јавне службе које су препоручене планом вишег реда,
- стање јавних служби је различито по областима,
- у области социјалне заштите изражен је недостатак објеката за смештај лица са стањем социјалне потребе,
- у области образовања потребна је реконструкција на постојећим школским објектима да би се обезбедили услови за квалитетну и савремену наставу, као и проширење неких школских комплекса, како би били у складу са нормативима и прописима. Поред тога, могућа је изградња нових објеката, ако постоји интерес и економска основа за организовање садржаја, било у оквиру јавног или приватног сектора власништва,
- У области здравствене заштите недостајући садржај је зоохигијенска служба. Препоручени садржај планом вишег реда је мања болница или центар за специјализована лечења у Бачкој Тополи.

Верски комплекси и објекти

У насељу се налазе комплекси и објекти Српске православне цркве и Римокатоличке цркве.

Породично становање

Основни вид становања у Бачкој Тополи је породично становање, у виду слободностојећих објеката, двојних објеката, објеката у прекинутом низу и непрекинутом низу. Величина парцела је различита у зависности од потреба и времена настајања и креће се од 300 m² (неке су чак и мање) до преко 2500 m².

Стамбени фонд је највећим делом приземни са појединим новијим објектима спратности до П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље). Простор Бачке Тополе намењен породичном становању већим делом карактерише уређеност простора, поштовање регулације и грађевинске линије и висинска уједначеност објеката у оквиру блокова.

Породични стамбени објекти су са максимално две стамбене јединице.



Породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом

У постојећој насељској матрици, углавном у блоковима на ободу насеља, евидентирани су породични објекти са привредном делатношћу, односно грађевинске парцеле на којима је поред породичног становања заступљена привредна делатност примарног сектора – пољопривреда.

Проблем представљају мале величине парцела за адекватно обављање пољопривредне делатности, што укључује и узгој стоке. Најчешћи проблеми су удаљености стамбених од економских објеката и загађење животне средине неадекватним третманом нуспродуката. Неопходно је регулисање услова под којим се стока може држати, и локацијски и количински, дефинисање адекватне величине парцеле као и положаја планираних објеката и удаљености од постојећих објеката.

Последица неповољне демографске ситуације између осталог је и то што у Бачкој Тополи има на стотине празних породичних стамбених објеката, односно део стамбеног фонда је неискоришћен. У том смислу умањује се потреба за просторном ширењем насеља, нарочито зона са наменом становања.

Вишепородично становање

Објекти вишепородичног становања се у највећем броју налазе у центру насеља и јужно од насељског центра. Слободностојећи су, са припадајућим уређеним блоковским површинама – уређеним слободним зеленим површинама и рекреативним површинама. Вишепородично становање евидентирано је и на простору западно од железничке пруге, између улица Млинске и Главне.

Пословање

Пословање је највећим делом заступљено у центру насеља, али се појединачни пословни комплекси налазе и у осталим деловима насеља. Преовлађујући садржаји у оквиру центра насеља су везани за привредне делатности терцијарног сектора – трговина и угоститељство.

Радне зоне и комплекси

У насељу се издвајају две формиране радне зоне, источна и јужна. У источној радној зони концентрисани су различити радни садржаји, док су у јужној радној зони примарно лоцирани садржаји прехранбено-прерађивачке индустрије.

У источној радној зони издвајају се следећи значајнији комплекси:

- „Capriolo Т.Л.У.“,
- „Compart“,
- „Pottker“,
- „Panonia-print“,
- „Метал конструкт“,
- „Бормакс“,
- „Геби“ – фабрика сточне хране и силоси за складиштење житарица,
- „Добар домаћин“,
- „Midmas“,
- „SSA Pana Foamtec“,
- „John Deere“,
- „Lohr“,
- „Термовент“ – ливница челика.

У јужној радној зони издвајају се следећи комплекси:

- Живинска клиника са фармама „Перутнина Птуј – Топико“,
- Индустрија меса „ИМ Топола“,
- „Жибел“ – прерада животињског отпада.



Поред ових радних зона у насељском ткиву постоје и појединачни радни садржаји индустријске делатности:

- Комплекс „Агробачка“ – производња семена за усев (ул. Вашариште),
- „Житко“ - млино-прерађивачки комплекс са силосима и погоном за производњу тестенине (ул. Главна – Индустријска),
- Комплекс фабрике намештаја „Уметност“ (ул. Млинска) – није у функцији,
- Земљорадничка задруга „Бачка“,
- „Војпут“,
- „Елма ТТ“,
- Комплекс бившег „Иномаг – 18. октобар“ (ул. Петефи Бригаде) – тренутно у функцији металне индустрије.

Комплекс посебне намене

Комплекс посебне намене налази се у јужном делу грађевинског подручја насеља, јужно од улице Вашариште.

Спортско-рекреативне површине и комплекси

У насељу су евидентирани следећи објекти и површине из области спорта и рекреације:

- Фудбалски стадион (у изградњи),
- Фудбалска академија (школа фудбала са теренима и домом за смештај),
- Фудбалско игралиште (Мићуново),
- Хиподром (Мићуново - није у функцији),
- Терени за спорт и рекреацију на обали акумулационог језера (терен за одбојку на песку, терен за кошарку и одбојку, трим стаза),
- Терени за тенис (у „Градском парку“),
- Куглана,
- Кошаркашки терен са трибинама,
- Дом малих спортова (са салама за борилачке вештине, стони тенис и шах).

Такође, у оквиру школских комплекса постоје објекти и површине за потребе физкултурног образовања ученика, а који се понегде користе и од стране других лица изван школе, и то:

- ОШ „Чаки Лајош“ – физкултурна сала са вишенаменским тереном величине терена за кошарку са трибном за 750 гледалаца, сала за физичко васпитање ученика и отворени терен за рукомет/мали фудбал,
- ОШ „Никола Тесла“ - физкултурна сала са вишенаменским тереном величине терена за кошарку, отворени терен за спортске игре са лоптом,
- Гимназија и економска школа „Доситеј Обрадовић“ – физкултурна сала, отворени вишенаменски терен величине терена за рукомет са трибинама за 200 гледалаца,
- Средња техничка школа „Јожеф Шинковић“ - отворени терен за мали фудбал/рукомет,
- Средња пољопривредна школа „Пољопривредна школа са домом ученика Бачка Топола“ – физкултурна сала са вишенаменским тереном величине терена за рукомет, отворени терен за игре са лоптом.

Поједина дечија игралишта у оквиру уређених зелених површина имају терене за игре са лоптом (баскет, фудбал на малим головима и сл.) предвиђене за децу мањег и средњег узраста.

Парковске површине и озелењени скверови

У насељу Бачка Топола се као постојеће зелене површине издвајају уређене парковске површине – „Градски парк“ и парк код Средње пољопривредне школе као и неколико озелењених скверова.

Као посебна слободна партерно уређена и озелењена површина издваја се главни насељски трг у насељском центру, преко пута парка.



Слободне и рекреативне површине

Слободне и рекреативне површине у оквиру простора намењених вишепородичном становању такође су озелењене.

Комуналне површине

У оквиру насеља Бачка Топола заступљене су следеће комуналне површине: зелена пијаца, вашариште/сточна пијаца, насељска гробља, комплекс постројења за припрему воде за пиће са припадајућим бунарима, насељске трафостанице и антенски стубови, главна мернорегулациона станица за гас, мернорегулационе станице и депонија грађевинског отпада.

Постојећи комплекс зелене пијаце налази се на углу улица Карађорђева и Вашариште, а њена локација може се оценити као повољна (како за пешачки тако и за моторни саобраћај). Пијаца има отворени део и зидани објекат - тржницу. Одмах уз пијацу налази се вишенаменска паркинг површина који је уједно и полигон за ауто школу, паркиралиште за посетиоце вашара и сличних манифестација и коју, између осталог, користе и посетиоци пијаце.

Површина пијаце и паркинзи у окружењу просторно задовољавају потребе корисника те није неопходно просторно проширење истих. За евентуалну изградњу нових садржаја пијаце користиће се постојећа површина комплекса пијаце.

Локација вашаришта је на слободним површинама уличног коридора улице Вашариште, од улице Отона Жупанчића до улице Штит. На посебном ограђеном делу јужно од коридора саобраћајнице одржава се сточни вашар. Изграђен је санитарни чвор за потребе посетилаца и продаваца.

Неопходно је за простор намењен вашаришту у уличном коридору утврдити правила за његово уређење.

Комплекс постројења за припрему воде за пиће налази се у северном делу насеља. Припадајући бунари налазе се на неколико локација у непоредном окружењу.

У насељу је изграђен и неопходан број трафостаница и антенских стубова за несметано снабдевање електричном енергијом и електронском комуникационом инфраструктуром.

У источном делу насеља изграђен је комплекс главне мернорегулационе станице за гас ГМРС „Бачка Топола“ (кат. парцела бр. 6104/3 КО Бачка Топола-град), а мернорегулационе станице за широку потрошњу евидентирани су на неколико локација у насељу.

Депонија грађевинског отпада налази се у северозападном делу насеља и планирана је за рекултивацију.

У Бачкој Тополи постоје два активна гробља, Источно и Западно гробље. Оба су опремљена капелом са мртвачницом и пратећим просторијама. За будуће потребе неопходно је предвидети просторно проширење за оба гробља.

Поред ова два гробља у насељу постоји и Јеврејско гробље са капелом које није активно за сахрањивање. Ово гробље задржава се у постојећим оквирина.

Саобраћајни терминали и стационарни саобраћај

Саобраћајне терминале у насељу Бачка Топола представљају међумесна аутобуска станица, железничка станица и 4 станице за снабдевање горивима.

Површине за стационарни саобраћај представљају паркинг површине у центру насеља, уз објекте вишепородичног становања и уз комплекс пијаце.



Железничка пруга

Кроз насеље пролази коридор магистралне железничке пруге Београд - Нови Сад – Суботица – граница Мађарске.

Улични коридори

Улични коридори у насељу Бачка Топола су дефинисани у претходном периоду са релативно одговарајућим елементима и ширинама за смештање свих површина и објеката саобраћајне и друге инфраструктуре.

Уличне коридоре у насељу чине главна, сабирне и приступне насељске саобраћајнице.

Акумулационо језеро

У северном делу насеља налази се део акумулације „Зобнатица“ – водног објекта Регионалног хидросистема „Северна Бачка“.

Основна намена акумулације је прихватање површинских и подземних вода насталих одводњавањем сливног подручја и наводњавање пољопривредних површина, а у насељу Бачка Топола користи се, заједно се простором који га непосредно окружује, за туризам, спорт и рекреацију.

Река Криваја

Осим грађевинског земљишта у обухвату Плана и у оквиру границе грађевинског подручја насеља налази се и водно земљиште - део водотока реке Криваје.

Карактеристично за ток Криваје у насељу је њена релативно велика ширина у односу на дубину, тромост, односно спорост протицаја и изразито меандрирање, што је последица малог протока и конфигурације терена. Реку карактерише и недостатак зеленила дуж тока. Обале су углавном обрасле трском и другим барским биљем.

Нагли развој насеља и индустрије дуж тока Криваја и њених притока довео је до неконтролисаног упуштања све већих количина отпадних вода, што је проузроковало на појединим деоницама водотока масовну деградацију воде.

Канали

Каналска мрежа у насељу служи за прихватање и одвођење свих сувишних вода.

Неизграђено грађевинско земљиште

Унутар постојеће границе грађевинског подручја насеља, углавном у рубним деловима насеља и у великом делу у обе постојеће радне зоне, налази се неизграђено грађевинско земљиште које се већим делом користи за обављање пољопривредне делатности (оранице, воћњаци, виногради и сл.).

Валоризацијом начина коришћења тог земљишта и проценом потреба за утврђивањем површина са новим наменама ти простори ће бити третирани на два начина. Постојеће намене дефинисане важећим Генералним планом Бачке Тополе („Службени лист општине Бачка Топола“, број 3/97) ће бити преиспитане те ће, уколико су и даље одговарајуће, бити задржане а, уколико се укаже потреба, за ове површине ће бити утврђене нове планиране намене, у складу са просторним потребама насеља као целине.

Уколико се утврди да нису неопходне за даљи развој и ширење насеља ове површине ће бити изузете из границе грађевинског подручја насеља.



ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ПОСТОЈЕЋЕ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА**Пољопривредно земљиште**

У обухвату Плана генералне регулације налазе се и површине које важећим Генералним планом Бачке Тополе („Службени лист општине Бачка Топола“, број 3/97) нису унутар утврђене границе грађевинског подручја насеља Бачка Топола, а за које је процењено да могу бити ангажоване као површине за проширење грађевинског подручја насеља.

Грађевинско земљиште

Грађевинско земљиште изван постојеће границе грађевинског подручја насеља чине део коридора државног пута који се налази изван постојеће границе грађевинског подручја насеља а унутар границе обухвата Плана и део планиране радне зоне уз државни пут II реда бр. Р-119.

БИЛАНС ПОСТОЈЕЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	ПОВРШИНА	
	ha	%
ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА	1178,16	97,77
Јавне службе	14,40	1,19
Управа и администрација	2,33	0,19
Здравствена заштита	3,34	0,28
Социјална заштита	0,15	0,01
Образовање	7,02	0,58
Култура	0,63	0,05
Физичка култура	0,17	0,01
Комунална делатност	0,76	0,07
Комплекс верског објекта	1,76	0,15
Становање	400,15	33,18
Породично становање	398,18	33,02
Вишепородично становање	1,97	0,16
Пословање	12,80	1,06
Радне зоне и комплекси	113,96	9,46
Комплекс посебне намене	19,03	1,58
Спорт и рекреација	48,38	4,01
Озелењене и слободне површине	16,09	1,36
Парковске површине и озелењени скверови	9,23	0,79
Трг	2,03	0,17
Слободне и рекреативне површине	4,83	0,40
Комуналне површине	21,31	1,77
Зелена пијаца	0,88	0,07
Вашариште	3,19	0,27
Постројење за припрему воде за пиће	0,78	0,06
Инфраструктурне комуналне површине (бунари, трафостанице, ГМРС, МРС, антенски стубови)	1,54	0,13
Депонија грађевинског отпада	3,27	0,27
Гробља	11,65	0,97
Саобраћајне површине	200,47	16,64
Саобраћајни терминали и стационарни саобраћај	4,37	0,36
Железничка пруга	11,91	0,99
Улични коридори	184,19	15,29
Водене површине	51,10	4,24
Акумулационо језеро	43,52	3,61
Река Криваја	6,55	0,54
Канали	1,03	0,09
Неизграђено грађевинско земљиште	278,71	23,13
ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА	26,87	2,23
Пољопривредно земљиште	21,29	1,77
Грађевинско земљиште	5,58	0,46
УКУПНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	1205,03	100



3.7. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.7.1. Саобраћајна инфраструктура

Основна веза општинског центра Бачка Топола са окружењем је остварена преко **државног пута IIа реда бр. 100/М-22.1**, Хоргош - Суботица - Бачка Топола - Мали Иђош - Србобран - Нови Сад - Сремски Карловци - Инђија - Стара Пазова - Београд, као везног пута међурегионалног нивоа (ВП-м). ДП бр. 100 се пружа у правцу север-југ, практично делећи насељску мрежу на неједнаке саобраћајне дистрикте (блокове): западни (мањи) и источни (већи) у оквиру којег се налази још један значајан саобраћајни правац: магистрална пруга Београд - Нови Сад - Суботица - граница Мађарске. У исто време државни пут бр. 100 фигурише као главни апсорбер свих интернасељских и насељских саобраћајних токова. Значајни правци путне инфраструктуре кроз насеље су и државни путеви:

- **IIа реда бр. 105/Р-108, Р-119**, државна граница са Мађарском (гранични прелаз Бајмок) - Бајмок - Бачка Топола - Сента - Чока - Мокрин - државна граница са Румунијом (гранични прелаз Врбица),
- **IIа реда бр. 108/Р-119**, Бачка Топола - Кула - Деспотово - Силбаш - Бачка Паланка - државна граница са Хрватском (гранични прелаз Бачка Паланка),
- **IIа реда бр. 109/Р-108**, Бачка Топола - Бечеј.

ДП бр. 105 је путни правац значајан за интеррегионално повезивање, као везни пут регионалног нивоа (ВП-р), са примарном функцијом попречног повезивања границе Мађарске и границе Румуније и секундарном функцијом субрегионалног и интеропштинског повезивања региона Бачке и Баната и локалних саопштина Суботице, Бачке Тополе, Сента, Чоке и Кикинде.

Државни пут бр. 108 као сабирни регионални пут (СП-р), је путни правац значајан за субрегионално повезивање локалних саопштина Бачке Тополе, Куле, Врбаса и Бачке Паланке.

Државни пут бр. 109 као сабирни подручни пут (СП-п) је путни правац међуопштинског и међунасељског повезивања општинских простора Бачке Тополе и Бечеја.

Општински путеви, као сегменти насељске саобраћајне мреже, пресецају насељско ткиво у правцима:

- север - североисток, **ОП бр. 10**, Бачка Топола - Мићуново - Чантавир,
- исток-запад, **ОП бр. 16**, Бачка Топола - везни крак са ДП-IIа реда бр. 100 и ДП-IIа реда бр. 105.

У оквиру регулационих ширина траса категорисаних путева кроз насеље Бачка Топола - главних насељских саобраћајница (ДП бр. 100, бр. 105, бр. 108, бр. 109, ОП бр. 10 и бр. 16) елементи попречних профила су углавном на задовољавајућем нивоу у квантитативном (неопходни елементи профила: коловозне и површине за кретање пешака) и квалитативном смислу (експлоатационо стање саобраћајних површина).

У уличним коридорима (регулационе ширине) осталих саобраћајница степен изграђености варира, са релативно повољним ширинама регулације, са различитим ширинама коловоза (3,0-6,0 m) и релативно одговарајућим степеном опремљености саобраћајница. Осим трасе државних и општинских путева кроз насеље и већина осталих насељских саобраћајница је опремљена савременим коловозним површинама. Немоторна кретања у насељу су заступљена у великом обиму, узимајући у обзир традицију прелажења унутарнасељских растојања, геоморфологију и конфигурацију терена. Пешачки саобраћај се обавља у оквиру регулација свих насељских саобраћајница, док се бицикличички саобраћај углавном обавља по коловозним површинама (изузев неколико деоница у оквиру главних насељских саобраћајница).



Ширине регулације уличне мреже погодују овим видовима кретања. У постојећем стању капацитети за одвијање немоторних кретања (посебно бициклических) нису на потребном безбедносном нивоу, јер се већина налази у оквиру коловозних површина.

Постојеће стање изграђености и опремљености пешачких стаза пружа релативно задовољавајући ниво комфора кретања пешака у оквиру насељског простора.

Стационарни (мирујући) саобраћај у савременим условима одвијања саобраћаја представља значајан проблем и сметњу, посебно са аспекта недостатка капацитета и превеликог ангажовања простора. Велика концентрација возила је најизраженија у зонама великог генерисања изворно-циљних кретања (централне зоне, зоне административних, образовних и других садржаја), са врло негативним последицама на безбедност кретања и услове одвијања саобраћаја.

Бачка Топола, као насеље са значајним урбаним капацитетом и као центар општине на значајним транзитним правцима, такође има проблеме тражње за паркирањем, посебно у вршним оптерећењима (јутарње-преподневни, дневни, недељни и сезонски „шпицеви“). У претходном периоду су учињени парцијални кораци на решавању проблематике стационарног саобраћаја (обележавање и резервација изграђених паркинг површина) са различитим резултатима.

У насељу постоје 4 станице за снабдевање горивима (ССГ).

Железнички саобраћај у обухвату Плана је присутан преко железничких капацитета:

- једноколосечне електрифициране пруге (**магистралне бр. 105/Е-85** у мрежи) (Београд Центар) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia) (карактеристике пруге: $V_{max}=100$ km/h, 225 KN осовински притисак),
- станице **Бачка Топола** (путничко – робна).

Основни транспортно - безбедносни елементи су на релативно ниском нивоу у односу на ранг и значај пруге (по АСГ споразуму – главна повезна пруга класе А): носивост пруге, експлоатациона брзина, похабаност горњег строја: шина, скретница, прагова, сигнала, сигналних и пружних ознака, путних прелаза и др, односно може се констатовати да осим смањене тражње за транспортом железницом, саобраћај предметном пругом није на високом нивоу и због горе наведених техничких параметара пруге.

Постојеће стање у оквиру обухваћеног простора насеља Бачка Топола у домену изграђености саобраћајне инфраструктуре је релативно задовољавајуће, али након анализе, рекогносцирања стања, констатовани су следећи проблеми у функционисању насељске саобраћајне инфраструктуре:

- релативно неповољна безбедносна ситуација у конфликтним зонама – централни део насеља (трасе ДП и укрштаји мреже ниже хијерархијске структуре, посебно у ситуацијама дневних/недељних флукуација саобраћајног оптерећења – транзитирање тешких теретних возила кроз насеље),
- неповољна ситуација на укрштајима магистралне пруге са насељском мрежом: путни прелази – укрштаји су у нивоу, што имплицира безбедносне проблеме у комуникацији делова насеља са обе стране пруге,
- недовољна хијерархијска разврстаност насељских саобраћајница,
- непостојање у квантитативном и квалитативном смислу капацитета за немоторни саобраћај (недовољан број бициклических стаза/трака), тј. низак ниво безбедности ових учесника у саобраћају,
- недовољан број паркинг површина и непостојање јасног стратешког правца решавања паркирања путничких возила (зонинг паркирања, тарифна политика и др.),
- непостојање простора за паркирање теретних и комерцијалних возила,
- неповољно експлоатационо и инфраструктурно стање железничког саобраћаја.



3.7.2. Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом

Организовано каптирање подземне воде за потребе јавног водоснабдевања становништва и индустрије у региону Бачке Тополе започело је у периоду од 1960 - 1970. године, и од тада се врши путем централног водоводног система на који су прикључене бројне „микроводне заједнице“ унутар насељског језгра. Седамдесетих година прошлог века приступа се формирању централног водовода који обједињује све дотадашње микроводне заједнице, а у северном делу насеља се формира извориште којим газдује ЈП „КОМГРАД“ и које је у интерној терминологији названо „Водозахват“, изградом групе бушених бунара који каптирају песковите хоризонте са субартеским нивоом подземних вода. Бушени бунари микроводних заједница се напуштају, са преласком микроводних заједница на централизован систем водоснабдевања, без било какве санације или прописне ликвидације. Због одсуства било какве пројектне документације лоцирање тих напуштених бунара данас је скоро и немогуће а они као такви могу да представљају опасне локације продора загађења са површине терена у подземље.

Од седамдесетих година прошлог века до данас је на простору изворишта избушено више бунара, чији је просечан век трајања био око десетак година. Овако мали век трајања бунара је последица неадекватног режима експлоатације који није прилагођен условима геолошке средине која се каптира, тако да убрзо по изradi бунара долази до смањивања специфичне издашности, која са просечних 1.5-1.7 (на бунару Б-7/99 и до 2.90 l/s/rT) опада на 0.2-0.3 l/s/rT, највише због настојања одржавања експлоатационих количина воде сталним, као и на почетку експлоатације, тако да ти бунари убрзо и пропескаре и напуштају се. Уместо њих су се на истим локацијама бушили нови бунари истих ознака, који су требали да замене старе, али се режим експлоатације и на њима није оптимизовао тако да се понављала иста ствар као и са предходним бунарима. Напуштани бунари нису прописно ликвидирани, нити санирани.

Крајем деведесетих година и током 2000-2001. године покушало се са регенерацијом бунара на којима је специфична издашност опала и до 90% али, и поред почетних добрих резултата регенерације, капацитет бунара је поново опадао, понекад и до 2-3 l/s (у односу на почетних 16 до 20 l/s), нпр. случај са бунаром Б-5/95 који је и напуштен током 2008. године.

Извориште – водозахват

Водоснабдевање Бачке Тополе врши са изворишта „Водозахват“ које формирају седам бушених бунара (ознака Б-2/97, Б-3/90, Б-4/94, Б-5/II/08, Б-6/A/2016, Б-7/99 и Б-8/I/08. Бунари Б-1/94, Б-1/92, Б-1/76, НБ-2, Б-3, НБ-4, НБ-5/95, Б-6/95, на локацији самог изворишта, као и три бунара у насељу - бунар „Ана Франк“ и бунари „Трг 1“ и „Трг 2“, прилог 1, су ван функције.

Централни комплекс водозахвата је лоциран на северу насеља, а захватање подземних вода за потребе водоснабдевања врши се из „основног водоносног комплекса“ квартарних седимената, који се налази на дубини од 80 – 130 m. Бунари имају пројектовану издашност од 10 – 15 l/s. У функцији је 7 бунара на изворишту и 2 бунара у насељу, као и два хидрофора запремине од 5.000 литара и система за дезинфекцију.

Описани комплекс са аспекта инфраструктуре је делимично уређен. У систем централног водоснабдевања поред тога су укључена још два дисперзна бушена бунара, чија се локација налази код зграде поште и код Мостарске улице.

Из издани у оквиру основног водоносног комплекса експлоатише се у просеку око 23 l/s. Према подацима ЈП „Комград“, који је испоручилац воде за пиће, просечна испоручена количина воде износи око 2.500 m³/дан, максимална дневна око



4.000 m³/дан, а минимална око 1.800 m³/дан. На годишњем нивоу потрошња износи око 156 l/стан./дан. Евидентирани проблеми у централном систему водоснабдевања су: недовољна изграђеност мреже, непостојање резервоара за дневно изравнавање потрошње са црпном станицом за потискивање воде у мрежу и неадекватни пречници и материјал цевовода (поцинковане и А-Ц цеви).

Квалитет воде за пиће

У Бачкој Тополи је изграђено постројење за припрему воде за пиће (дотеривање квалитета воде), што обезбеђује квалитетну воду за становништво. Проблем је што постоји још неколико тзв. микроводоводних заједница за снабдевање водом мањег броја становништва без икакве контроле квалитета нити коришћења адекватних хемијских средстава за пречишћавање воде.

Дистрибутивна мрежа

Дистрибутивна мрежа централног водоснабдевања се састоји од пречника цевовода између 63 и 300 mm, укупне дужине од око 30 km, углавном изграђене од гвоздених цеви пре 40-50 година. Дистрибуциони систем није у потпуности развијен и гранатог је типа, што ствара проблеме код снабдевања водом у погледу квалитета воде и слабијих притисака у удаљенијим тачкама водоводне мреже. Из Дугорочног програма о постојећем стању водоводне мреже може се закључити да сем институционалне дистрибутивне мреже у насељу постоји велика дужина неадекватне мреже још из периода снабдевања водом путем „микроводних заједница“. Код овог дела мреже проблеми се састоје у управљању, одржавању, имовинским односима али и у самим техничким карактеристикама као што су нпр. недовољни пречници цевовода (63 mm).

Одвођење вода

Бачка Топола се као насеље формирала са обе стране Криваје која служи данас као природна канализација и искључиви је пријемник отпадних вода. Воде насеља Бачка Топола се каналишу сепаративним системом канализације, с тим да се атмосферске воде делимично одводе путем отворених канала. Постојеће стање је такво да се данас све прикупљене отпадне воде канализационом мрежом за употребљене воде упуштају у реку Кривају без претходног пречишћавања.

У насељу Бачка Топола је делимично изграђена канализациона мрежа. У већем делу насеља не постоји изграђена канализациона мрежа. Углавном је саграђен мали део насељске канализационе мреже у зонама колективног становања, у делу реона источно од Дома здравља, у улицама Главна, Маршала Тита и Вашаришта. Према топографским условима на постојећој мрежи урађене су две црпне станице које гурају воду у планирани главни насељски колектор, а одатле ка будућем пречистачу, сада у реку Кривају.

Системи колектовања отпадних и атмосферских вода која се генеришу у зони становања и радним зонама насељеног места Бачка Топола функционишу као засебни системи. Сакупљена отпадна вода стамбене зоне насељеног места Бачка Топола се постојећим канализационим системом непречишћена упушта у реку Кривају. Отпадне воде индустријских погона радних зона се појединачним изливима евакуишу, такође непречишћене, у реку Кривају.

У делу насеља који није покривен канализационом мрежом за евакуацију отпадних вода се углавном користе септичке јаме. Септичке јаме, углавном изграђене у виду упојних бунара (водопрпусни) као и стари копани бунари у које се упуштају отпадне воде, представљају посебан еколошки проблем као деградациони пункт земљишта, а иниректно и воде и ваздуха.



Индустријски погони јужне и источне радне зоне Бачке Тополе продукују значајне количине отпадних вода и представљају један од битних чинилаца који директно утиче на стање животне средине општине Бачка Топола и шире. Отпадне воде које настају у индустријским погонима су углавном отпадне воде од прехранбене индустрије које карактеришу присуство органских материја, високе вредности БПК5, беланчевине, масти, угљени хидрати. Ови представљају један од битних чинилаца загађивања реке Криваје, који директно утиче на квалитет воде у Криваји, стање животне средине Бачке Тополе као и ширег простора.

Отпадне воде које настају у индустријским погонима у Бачкој Тополи генерално деле се по свом саставу у две групе.

У прву групу спадају отпадне воде које карактеришу присутне органске материје, високе вредности БПК5, беланчевине, масти, угљени хидрати. Ову врсту отпадних вода генерише прехранбена индустрија.

Другу групу отпадних вода чине отпадне воде које садрже цијаниде и јоне тешких метала. Ову врсту отпадних вода генерише „ИНОМАГ-18 октобар“.

Индустријске отпадне воде погона радних зона Бачке Тополе се не пречишћавају пре евакуације. Испуштање индустријских отпадних вода врши се преко више гравитационих испуста у реку Кривају.

Одвођење атмосферске воде са грађевинског подручја насеља Бачке Тополе врши се путем отворених уличних канала који се уливају на више места у реку Кривају.

Квалитет воде реке Криваје није у складу са законским прописима за мерне параметре.

Грађевинско подручје насеља је само делимично обезбеђено одговарајућим отвореним уличним каналима. Постојећа улична каналска мрежа слабо функционише, јер се не одржава редовно, пропусти су дотрајали, по ширини и осталим димензијама произвољно грађени и др. На простору источно од железничке пруге нема главног реципијента, те се одвод вода решава упојним јарковима и упојним бунарима.

Може се закључити да највеће проблеме и недостатке представљају недовољна изграђеност канализационе мреже (изграђено је за око 30% становништва), и недостатак постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ). Исто је у фази планирања, а планира се да буде заједничко постројење за насеља Бачка Топола, Бајша и Зобнатица.

3.7.3. Електроенергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом конзума насеља Бачка Топола обезбеђено је из трафостанице ТС 110/35 kV „Бачка Топола 1“ инсталисане снаге 31,5 MVA, ТС 110/20 kV „Бачка Топола 2“, инсталисане снаге 31,5 MVA и ТС 20/35 kV.

У обухвату Плана налази се део трасе далековода 110 kV бр. 133/2 ТС Бачка Топола 2 - ТС Бачка Топола 1, а у непосредној близини се налазе и трасе водова преносне мреже 110 kV бр. 133/1 ТС Србобран - ТС Бачка Топола 2 и 110 kV бр.133/3 ТС Бачка Топола 1 - ТС Суботица 3.

Из трафостанице ТС 110/35 kV „Бачка Топола 1“ и ТС 110/20 kV „Бачка Топола 2“ изграђени су 20 kV изводи на које су прикључене дистрибутивне трафостанице напона 20/0,4 kV које заједно са 20 kV водовима чине средњенапонску мрежу. Из дистрибутивних трафостаница путем 0,4 kV извода електрична енергија се испоручује крајњим купцима.

Део потрошача се напаја преко две стубне ТС 10/0,4 kV.



Капацитети изграђених трафостаница такође нису задовољавајући, те је потребно у наредном периоду повећати инсталисану снагу трафоа и изградити нове капацитете.

Изграђеност преносне и дистрибутивне мреже је задовољавајућа у погледу покривености простора, али не и у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница.

Један број дистрибутивних трафостаница 20/0,4 kV и 10/0,4 kV је са повишеним оптерећењем, а у средњенапонској мрежи и у делу нисконапонске мреже су повишени падови напона.

Постојећа нисконапонска мрежа је највећим делом надземна. Реконструкција нисконапонске мреже у насељу је делимично извршена, те је потребно у потпуности исту извршити.

Изграђена електроенергетска мрежа и објекти представљају потенцијал овог простора, а надземна високонапонска електроенергетска мрежа у атару, ван насеља представља ограничење приликом изградње других објеката.

3.7.4. Термоенергетска инфраструктура

Насеље Бачка Топола снабдева се природним гасом преко гасовода транспортног гасовода ДГ-04-02 од РГ-04-01/ II до ГМРС „Бачка Топола“, пречника DN200 и пројектног притиска 50 bar, и преко којег је насеље Бачка Топола прикључено на транспортни систем ЈП „Србијагас“-а.

У насељу Бачка Топола изграђена је дистрибутивна гасна мрежа притиска до 16 bar која је изведена са једне или, по потреби, са обе стране улице за снабдевање комуналних, индустријских потрошача и широку потрошњу. Дистрибутер природног гаса на конзумном подручју је „БеоГас“ д.о.о. Београд.

Постојећа гасоводна мрежа у насељу Бачка Топола (полиетиленски гасоводи 1-4 bar и челични гасоводи притиска 8-12 bar) су у добром стању, изграђене су мернорегулационе станице (МРС) за широку потрошњу, као и мернорегулационе станице (МРС) за веће индустријске и комуналне потрошаче. Снабдевање топлотном енергијом врши се из гасоводног система путем индивидуалних ложишта. Већина индустријских комплекса користи природни гас.

Постојећи капацитети и изграђеност гасоводне инфраструктуре на посматраном подручју пружају могућност њеног даљег развоја и проширења у циљу боље експлоатације земног гаса.

Снабдевање природним гасом у наредном периоду обезбедиће се из постојеће дистрибутивне гасоводне мреже. Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа ће се проширивати у складу потреба и захтевима за коришћење природног гаса, као енергента за производњу топлотне енергије за грејање објеката или у технолошким процесима производње.

3.7.5. Електронска комуникациона инфраструктура

Електронска комуникациона инфраструктура, на подручју насеља Бачка Топола, којом су обухваћени електронски комуникациони објекти, комутациона чворишта, спојни путеви и приступна мрежа у насељима, већим делом и по квалитету и по капацитету је на задовољавајућем нивоу.

Извршена је аутоматизација и дигитализација телекомуникационе опреме и система. Спојни пут између комутационих чворишта је остварен оптичким каблом. Оптички пут изграђен је од Бачке Тополе преко привода од Бачке Тополе до постојећег оптичког кабла у коридору аутопута Е-75, као спојни пут до надређене телефонске централе у Суботици.



У већем делу насеља је изграђена квалитетна приступна мрежа.

За потребе мреже мобилних телекомуникација на простору насеља Бачка Топола изграђене су базне радио-станице постојећих мобилних оператера.

Изграђена електронска комуникациона инфраструктура представља потенцијал датог простора и пружа могућност њеног даљег развоја у складу са захтевима и потребама у наредном периоду.

3.8. ЈАВНО И ДРУГО ЗЕЛЕНИЛО

Зеленило јавног коришћења је заступљено у виду линијског зеленила у оквиру уличних коридора, парка у центру насеља и манифестационог трга у централном делу насеља, скверова и осталих зелених површина у оквиру површина јавне намене. Улично зеленило је заступљено и развијено у већини улица.

Зеленило ограниченог коришћења чине зелене површине у оквиру становања, комплекса школа и предшколских установа и радних површина.

Зеленило специјалне намене је заступљено у оквиру насељских гробаља, и као заштитно зеленило, односно, шумске површине у функцији заштитног зеленила око самог насеља.

Анализом постојећег стања уређених зелених површина може се закључити да су недовољно и неравномерно заступљене у насељу, а континуитет зеленила је једино постигнут преко дела уличног зеленила.

3.9. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

До података о постојећем стању квалитета животне средине дошло се на основу увида у постојећу планску документацију предметног подручја и на основу доступних резултата досадашњих мерења квалитета појединих медијума животне средине, али из 2015. године с обзиром да у току израде Нацрта плана нису пристигли услови из области заштите животне средине.

Подручје плана представља сложену структуру природних (морфолошких, хидрогеолошких, педолошких, предеоних...) одлика и антропогених утицаја у изграђеним полуприродним, урбаним и инфраструктурним зонама. У садашњем начину коришћења простора претежно је заступљена **угрожена животна средина са појединачним конфликтним локацијама**. То су зоне са доминантним утицајем урбаног подручја Бачке Тополе - локалитети са прекорачењем граничних вредности загађивања - урбана подручја, локација депоније, индустријске локације, коридори саобраћајница) са негативним утицајима на човека, биљни и животињски свет и квалитет живота.

На подручју насеља Бачка Топола није успостављен систем контроле стања животне средине:

- ваздуха (загађивача и алергена),
- воде,
- земљишта,
- буке,
- радиоактивности,

али постоје мерења која врше постројења која подлежу издавању интегрисане дозволе, као и друга спорадична мерења која су вршена на територији насеља.



Осим Жибела на територији насеља присутан је велики број привредних субјеката који су велики загађивачи животне средине и природних ресурса а то су пре свега: „ИМ Топола“ – индустријска кланица, АИК Бачка Топола Р.Ј., „Перутнина Птуј“ д.о.о. - живинска кланица и прерада меса лоциране у радној зони у јужном делу насеља као и предузећа „Midmas“ д.о.о. - предузеће за производњу и трговину на велико и мало електричним предметима, „LOHR“ - производња каросерија за моторна возила, приколице и полуприколице, „Вогтаx“ д.о.о. производно трговачко предузеће за унутрашњу и спољну трговину, „Metal konstrukt“ д.о.о. - ковање, пресовање, штанцовање и ваљање метала, и многи други.

Према подацима из периода 2013-2015. постоје следећи подаци о квалитету ваздуха:

Мерење емисије загађујућих материја у ваздух корисника АИК Бачка Топола ДОО, РЈ Жибел, Маршала Тита 61 за 2013. и 2014. годину

Комплекс Жибел налази се у Бачкој Тополи на око 1500 m јужно од стамбене зоне у близини саобраћајнице Бачка Топола – Мали Иђош. Фабрика за производњу анималних беланчевина је направљена у делу насеља где се већ налазе индустријске кланице за свиње, јунад и живину које представљају богату сировинску базу из које се рециклажом овај агрокомплекс може ослободити већег дела увозних протеинских хранива, а у исто време спречити проблеме са депоновањем анималног отпада.

Током мерења 2014. године у складу са Законом о заштити ваздуха и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух, праћена је емисија следећих загађујућих супстанци: NH_3 , H_2S , ТОС-органске материје изражене као С, СО и NO_2 .

Праћење је вршено на 3 емитера, и на појединим местима је утврђено прекорачење граничних вредности за NO_2 и H_2S .

Током 2013. године на централном емитеру погона праћена је емисија SO_2 , укупних азотних оксида изражених као NO_2 , и прашкастих материја. На основу мерења закључено је следеће:

Филтерско постројење – рад централног емитера погона је у погледу емисије загађујућих материја у ваздух усклађен са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у ваздух.

Мало постојеће постројење за сагоревање – рад котла на природни гас, у погледу емисије СО је усклађен са уредбом док у погледу емисије азотних оксида рад овог котла није усклађен са Уредбом.

Општина нема израђен интегрални катастар загађивача што би значајно допринело валоризацији стања животне средине на територији насеља, као и сагледавању проблематике у овој области коју је неопходно да буде решена на адекватан начин у планском периоду.

Испуштање непречишћених употребљених, отпадних вода са територије насеља директно у реку Кривају представља велики еколошки проблем.

Квалитет површинске воде измерен је 2015 године на три локалитета на реци Криваји која протиче кроз насеље:

1. Локалитет 1 – Мостна Криваји пре насеља,
2. Локалитет 2 – Криваја – Мост у Градском парку,
3. Локалитет 3 – Криваја после града – Чобански мост.

Воде неодговарајућег квалитета упуштају се директно у реку те је квалитет воде у овом водотоку угрожен. У прилог томе говоре и подаци из 2015. године према којима је на основу SWQI квалитет воде у реци Криваја оцењен као лош и веома лош.



SWQI на Локалитету 1

У наредној табели приказани су резултати израчунавања SWQI на Локалитету 1

Датум узорковања 26.11.2015. PV481115	Река Криваја Мост на Криваји пре насеља
Параметри (јединица мере)	Резултати
Температура воде (°C)	6.6
pH вредност	8.02
Електрична проводност (µS/cm)	1242
Засићеност кисеоником (%)	48.7
BPK ₅ (mg/L)	4
Суспендоване материје (mg/L)	-
Укупни оксиди азота (mg/L)	4.34
Ортофосфати (mg/L)	-
Амонијачни азот (mg/L)	0.139
Највероватнији број колиформних клица	-
Σ SWQI	58

Усвојене су вредности за описани индикатор квалитета

SWQI = 90 - 100

Одличан

SWQI = 84 - 89

Веома добар

SWQI = 72 - 83

Добар

SWQI = 39 - 71

Лош

SWQI = 0 - 38

Веома лош

SWQI на Локалитету 2

У наредној табели приказани су резултати израчунавања SWQI на Локалитету 2

Датум узорковања 26.11.2015. PV491115	Река Криваја Мост у Градском парку
Параметри (јединица мере)	Резултати
Температура воде (°C)	6.8
pH вредност	8.05
Електрична проводност (µS/cm)	1534
Засићеност кисеоником (%)	21.8
BPK ₅ (mg/L)	8
Суспендоване материје (mg/L)	-
Укупни оксиди азота (mg/L)	111.5
Ортофосфати (mg/L)	-
Амонијачни азот (mg/L)	1.093
Највероватнији број колиформних клица	-
Σ SWQI	27

Усвојене су вредности за описани индикатор квалитета

SWQI = 90 - 100

Одличан

SWQI = 84 - 89

Веома добар

SWQI = 72 - 83

Добар

SWQI = 39 - 71

Лош

SWQI = 0 - 38

Веома лош




SWQI на Локалитету 3

У наредној табели приказани су резултати израчунавања SWQI на Локалитету 3

Датум узорковања 26.11.2015. PV501115	Река Криваја Мост после града (Чобански мост)
Параметри (јединица мере)	Резултати
Температура воде (°C)	6.7
pH вредност	7.90
Електрична проводност (µS/cm)	1622
Засићеност кисеоником (%)	15.2
ВПК ₅ (mg/L)	148
Суспендоване материје (mg/L)	-
Укупни оксиди азота (mg/L)	0.49
Ортофосфати (mg/L)	-
Амонијачни азот (mg/L)	58.47
Највероватнији број колиформних клица	-
Σ SWQI	32

Усвојене су вредности за описани индикатор квалитета

SWQI = 90 - 100	Одличан	
SWQI = 84 - 89	Веома добар	
SWQI = 72 - 83	Добар	
SWQI = 39 - 71	Лош	
SWQI = 0 - 38	Веома лош	

На основу извршених испитивања може се закључити да је квалитет воде у водотоку Криваја на територији насеља Бачка Топола лош, односно веома лош.

Земљиште

Земљиште као природни ресурс угрожава (поред претходно наведених) неадекватно одлагање не само комуналног отпада и отпада, него и других врста на дивљим депонијама, неконтролисано спаљивање отпада и др. Постојеће депоније не функционишу у складу са санитарно-хигијенским условима и прописима, те представљају деградационе пунктове околине.

У вези одлагања и депоновања отпада проблем је и то што функционисање отпада није организовано по потребама грађана, те пуно људи користе дивље депоније за одлагање отпада свих врста.

У насељу Бачка Топола за одношење и депоновање отпада ангажовано је Јавно комунално предузеће „Комград“.

Нерешено је питање одлагања сточних лешева које се углавном врши на „дивљим“ депонијама. Сличан је проблем и са отпадом малих приватних клиница.

Захваљујући сарадњи стручних тимова на изради Стратешке процене са стручним тимом на изради Плана, и паралелизму процеса вршења стратешке процене планских решења и израде Плана, на сугестију стручног тима на изради стратешке процене, извршена су мерења квалитета земљишта на територији насеља Бачка Топола 2015. године.

Испитивања су извршена на три локалитета:

1. Локалитет 1 – центар насеља у блоку колективног становања,
2. Локалитет 2 – јужна индустријска зона Бачке Тополе,
3. Локалитет 3 – источна индустријска зона Бачке Тополе.



На основу добијених резултата може се закључити да је квалитет земљишта задовољавајући.

Последице саобраћајних кретања на територији насеља такође имају одређених негативних утицаја на ваздух, земљиште и воду као природне ресурсе, које је неопходно минимизирати поштовањем мера предвиђених законом и смерницама датим у Европским прописима који регулишу ову област. Саобраћајна кретања евидентно утичу и на загађење простора буком и вибрацијама, што доприноси укупној кумулативној суми негативних утицаја на животну средину.

На простору Општине и насеља Бачка Топола евидентно је неадекватно одлагање комуналног отпада на дивљим депонијама и сметлиштима, као и неконтролисано спаљивање комуналног и пољопривредног отпада. Депоније нису санитарно уређене, па представљају деградационе пунктове околине. За одношење и депоновање отпада ангажовано је ЈКП предузеће (насеље Бачка Топола).

Као стратешко опредељење општина је приступила региону Региналне депоније у Суботици где планира одлагање отпада са своје територије када она постигне пун капацитет рада. На територији општине а изван обухвата предметног Плана, планирана је изградња трансфер станице.

Отпад животињског порекла са територије насеља Бачка Топола организовано се одлаже односно односи на даљу прераду у кафилерију „Жибел“.

Према подацима надлежног Министарства у обухвату Плана нема евидентираних севесо постројења.

3.10. ЕЛЕМЕНТАРНЕ НЕПОГОДЕ И АКЦИДЕНТНЕ СИТУАЦИЈЕ

Подручје обухваћено Планом може бити угрожено од земљотреса, високих подземних вода и сувишних атмосферских вода, пожара, метеоролошких појава: атмосферско пражњење, јаки ветрови, атмосферске падавине (киша, град, снег), као и техничко-технолошких несрећа/акцидената и ратних разарања.

Према подацима Републичког сеизмолошког завода на карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година у обухвату Плана је могућ *земљотрес* јачине VI-VII степени сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98). У односу на структуру тј. тип објекта дефинисане су класе повредивости, односно очекиване деформације. За VI-VII степен сматра се да ће се у смислу интензитета и очекиваних последица манифестовати као „силан земљотрес“.

Према подацима Републичког хидрометеоролошког завода у оквиру границе обухвата Плана не налази се изграђена лансирна (противградна) станица и део заштитне зоне око лансирне (противградне) станице, метеоролошка станица и заштитна зона око метеоролошке станице.

Подручје насеља Бачка Топола није изложено *поплавама* великих вода реке Криваје, али може повремено да буде угрожено од деловања високих подземних вода.

Настајање *пожара*, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити, без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. Могућност настанка пожара је већа у насељеном месту које има развијенију привреду, већу густину насељености, производне објекте и складишта робе и материјала са веома високим пожарним оптерећењем и сл.

Преовлађујући *ветрови* на овом простору дувају из правца севера и северозапада.



Заштита од града се обезбеђује противградним станицама. На подручју предметног Плана, не налази се противградна станица – Бачка Топола, која је у надлежности Републичког хидрометеоролошког завода Србије.

Према подацима Министарства заштите животне средине на подручју обухвата Плана не налази се севесо комплекс који представља конфликт у простору.

3.11. ПРЕГЛЕД ЕВИДЕНТИРАНИХ И ЗАШТИЋЕНИХ ОБЈЕКТА, СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ И ПРИРОДЕ

3.11.1. Непокретна културна добра

Према подацима Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, на простору насеља утврђени су, у складу са Законом о културним добрима, простори и објекти који чине идентитет насеља и усмеравају његов будући развој.

1. Непокретна културна добра (НКД)

1.1. Споменик културе од великог значаја:

– Завичајна кућа, Моше Пијаде 19

Панонска кућа је сазидана 1843. године (на греди постоји запис). Кућа има одлике старог народног градитељства, карактеристичног за подручје Војводине: зидови од набоја, дрвена кровна конструкција, чији су елементи причвршћени дрвеним клиновима и кровни покривач од трске. Има традиционалну троделну поделу, коју чине предња и задња соба са кухињом између. У једној соби је зидана пећ. Има дубоко испуштену настрешницу, која покрива појас испред дворишне фасаде. Настрешница је првобитно била без стубова што указује на прву фазу развоја панонске куће. Каснијим преправкама, због слабљења подужне носеће греде постављени су ступци за подупирање настрешнице. Уличну фасаду чини троугласти забат дубоко увучен под танки дашчани кровни опшав. Има два таванска отвора уоквирена украсним, плитким малтерским оквирима. Забат је од зидног платна подељено с плитким степенасто профилисаним симсом. У односу на забат зидно платно је избачено, а на њему се налазе двокрилни прозори са двокрилним натпрозорницама и тракслованим шпроцнама.

1.2. Споменици културе:

– Каштел Пала Краи

Слободностојећи једносратни објекат правоугаоне основе у чијем је окружењу некада постојао парт, дао је саградити Пал Краи као своју богату резиденцију. Грађен је у прелазном „сopf“ стилу задржавајући барокни модел масивне компактне грађевине. Наткриљује је четвороводни кров, велике запремине, наглашене висине. На прочељу је доследно спроведен принцип осне симетрије, који је наглашен централном поставком тек назначеног плитког ризалита. У објекту се некада улазило из дворишта, док је централно постављена капија представљала каснију интервенцију. На прочељу, у централном ризалиту је сегментно засведен улаз са масивним, дрвеним вратима новијег датума. Овакве сегментне капије великих димензија представљају карактеристичан елемент барокне архитектуре.

Зидно платно се у приземном делу ризалита подељено хоризонталним фугама са по једним прозором са обе стране. На бочним крилима су по два идентична прозора. По истој оси са улазном капијом, на спратном делу је централно постављен балкон, који није задржао изворну форму. Зачеона и бочне фасаде су без икакве декорације што је карактеристично за провинцијски барок. Декоративни елемент здања чине



решетке од кованог гвожђа, које су са стране прочеља декоративније изведбе. Евидентно је да је декоративна изведба прочеља настала након изградње, можда истовремено са доградњом централног ризалита на зачељу каштела. Све просторије у приземљу су засведене, у угловима зидова су нише у којима су некада биле пећи. Дрвене степенице воде на спрат.

Кровни венац је наглашене профилације.

Споменик културе има историјско-културне и архитектонско-стилске вредности. Својим изгледом и положајем доминира на раскници главних путева, па заслужује посебну пажњу као јединствени пример прелазно стилске оријентације од барока ка класицизму. Истовремено је један од главних помена на породицу Пала Краиа, која је значајно допринела културном и економском развоју Тополе. Грађевина је рестаурирана 2002. године.

– Коларско-ковачка радионица, Омладинска 31

Објект у којој је смештена коларско-ковачка радионица, коју су основали браћа Егри у последњој четвртини XIX века грађена је у стилу еклектике. Пројектована је по тада важећим прописима за индустријске објекте. Састоји се од коларско-ковачке радионице са алатима и примерима готових производа.

Грађена је опеком као приземна зграда правоугаоне основе, покривена бибер црепом. До шездесетих година двадесетог века била је у функцији, а од осамдесетих је у њој уређена музејска поставка коју чине алати и готови производи некадашње радионице.

Сведочећи о занатском умећу, по којем су мајстори из Бачке Тополе били надалеко познати, радионица браће Егри, као пример пројектованог објекта за коларско-ковачку радионицу. Као карактеристичан споменик занатства северне Бачке и последња радионица у изворном облику, сведочи о мајсторима коларима и ковачима, који су на овом терену успели да створе посебан тип запрежних кола, такозвана „Тополска кочија“.

2. Добра која уживају претходну заштиту

2.1. Амбијентална целина улице Главна

Амбијентална целина улица Главна и Маршала Тита (са попречним: Николе Тесле, Светозара Милетића, Ружа, Јожефа Шинковића, Ади Ендреа и Светозара Милетића) налази се у централном делу насеља Бачка Топола, и обухвата простор и објекте на катастарским парцелама: 4475, 4474, 5324/1, 5407, 5408,5409, 5410, 5411, 5412, 5413/2, 5414, 5366/2, 5366/1, 5444/2, 5446, 5447, 5448, 5449, 5451, 5452, 5489, 5490/1, 5492/1, 5492/2, 5491/1, 5491/2, 5493, 5495, 5496, 5497/1, 5497/2, 5498, 5500, 5501, 5502, 5503/1, 5503/3, 5724, 5725, 5723, 5726, 5727, 5722, 5732/1, 5731, 5732, 5728, 5729, 5769, 5768, 5767, 5770/3, 5770/2, 5770/7, 5770/5, 5770/6, 5961, 5960, 5959, 5962/1, 5963, 5963/1, 5963/2, 5963/3, 5964, 5966, 5970,5971, 5972, 5973, 5974, 6008, 3835, 3837, 3838/1, 3838/2, 3839, 3886, 3889/2, 3890, 3891, 3893, 3854, 3895, 3896, 4008, 4009, 4010, 4011, 4013, 4015, 4017, 4020/1, 4021, 4022/1, 4023, 4024, 4025, 4119, 4117, 4116, 4113, 4114, 4115, 4121/1, 4121/2, 4120, 4122, 4123, 4124, 4125, 4126, 4127, 4128, 4129, 4130, 4131/1, 4131/2, 4132, 4133, 4134, 4135, 4136, 4137, 4138, 4139/1, 4139/2, 4139/3, 4139/4, 4140/1, 4141/1, 4141/2, 4142, 4143, 4144/1, 4145/1, 4145/2, 4450, 4453, 4454/2, 4454/3, 4454/4, 4455, 4456, 4452, 4451.

Потез Главне улице и Маршала Тита, са објектима, формирао се у периоду од краја XIX до половине XX века. Највећи број објеката подигнутих у том периоду сачуван је до данас у свом аутентичном изгледу. У њој се налазе две цркве: Римокатоличка посвећена Богородици са српом, као и Православна црква посвећена Светом пророку Илији. Затим у оквиру језгра налази се још и Ватрогасни дом изграђен у међуратном



периоду као и основна школа „ Чаки Лајош“ изграђена почетком XX века. У оквиру језгра сачуван је велики број грађанских, велелепних и репрезентативних кућа, зиданих у стилу класицизма, еклектике, сецесије и међуратног периода. Поједине имају богату зидну пластику рађену од малтера и гипса. Сви објекти су постављени својом дужом на регулационој линији улице, грађене су од цигле и покривене двосливним кровом и црепом.

Унутар границе Амбијенталне целине улице Главна евидентирани су објекти од посебне вредности, објекти од вредности и објекти без вредности.

Објекти од посебне вредности:

1. Католичка црква – Богородица са српом, ул. Маршала Тита
2. Ватрогасна касарна, ул. Маршала Тита
3. Маршала Тита бр. 44
4. Николе Тесле бр.4
5. Главна бр. 16 (данас се у њој налази библиотека)
6. Главна бр. 36 (еклектика- позната као породична кућа породице Чернеи)
7. Главна бр.38 (еклектика- позната као породична кућа адвоката Свирчевића)
8. Главна бр.44 (сецесија- месна заједница)
9. Главна бр.47
10. Светозара Милетића бр.3
11. ОШ „Чаки Лајош“, ул. Моше Пијаде
12. Ружа бр. 6
13. Ружа бр. 5
14. Главна бр. 61
15. Главна бр. 68-70
16. Главна бр. 103
17. Српска православна црква посвећена Светом пророку Илији, Главна 88

Ул. Маршала Тита - Католичка црква

Католичка црква Богородице са српом подигнута је 1906. године у стилу неоготике. Пројектант је био чувени Ференц Рајхл који је победио на конкурс који је расписан још 1903. године. На месту ове данашње цркве налазила се мања грађевина барокног стила (грађена 1761-1762) која је већ почетком XX била недовољно велика да прими вернике. Иницијатор градње нове цркве био је тадашњи бачкотополски жупник Имре Липаи а иницијативу су подржали гроф Непомуки Јанош Жичи и његова супруга бароница Ирма Краи, који су даровали одређену суму новца.

Црква је тробродна са великим попречним бродом. На месту укрштања главног и попречног брода уздиже се мали торањ висине 18м. Унутрашњи простор је подељен бетонским стубовима на три брода, што представља велику вредност у архитектонском смислу. Унутрашње уређење цркве је карактеристично јер су поред неоготичких предмета до данас присутна и дела барокног и класицистичког стила, као и новији предмети. Дрвену конструкцију главног олтару у стилу неоготике израдила је тиролска фирма Штуфлестер, а аутор олтарних пала је сликар из Будимпеште Андор Дудич. На средишњем делу главног олтару је приказан сусрет Јелисавете и Марије, а у бочним пољима су приказани св. Јосип Назаретски и Захарије, отац светог Јована Крститеља. У доњем делу главног олтару налази се шест мањих слика које приказују Христово рођење и Поклоњење мудраца. У горњем делу главног олтару налази се скулпторална композиција- две скулптуре анђела, арханђео Гаврило, апостол Павле и Свети Јован Непомук. У олтарском делу цркве налазе се четири витража, израђена 1907. године а аутор је био Карољ Мајбем. На њима су приказани - Света Елизабета из куће Арпадовића, Свети Михајло са аждањом, Свети Гелерт и Света Маргита Арпадовићка. На зиду левог бочног брода налази се једини троделни витраж. Израђен је 1912. године, приказује Исусово крштење а израдио га је Имре Желер, иначе ученик Микше Рота.



Ул. Маршала Тита - ватрогасна касарна

На месту данашњег ватрогасног дома налазио стари приземни објекат који се састојао од спремништа, чуварење собе и домаревог стана. Стари ватрогасни дом је био подигнут 1887. Године уз материјалну помоћ грофа Жичија и грађана, а порушен је 1936. године. Изградња новог започета је на основу планова грађевинског инжењера из Суботице Фрање Бедеа. На основу тог плана био је предвиђен спратни објекат са посматрачким торњем, али због недостатка новца планирани спрат никада.

Маршала Тита 44

Једносратни масивни објекат, подужном страном постављен је на фронт улице. Изграђен је 1890. године за потребе Среског суда и Катастарског уреда, у стилу еклектике са елементима неоренесансе. У приземљу, бочно од колско-пешачке дрвене капије теку у ритмичном низу осам прозорских отвора. Приземље почива на високом соклу а зидно платно је издељено на квадере. Око прозора су ови квадери рустичније обраде. Прозори на спрату постављени су осовински у односу на отворе у приземљу оивичени су декорацијом у виду пиластера који носе архитрав. Испод прозора је касета изведена у малтеру.

Ул. Моше Пијаде - основна школа „Чаки Лајош“

Један од значајних подувата општине било је и подизање грађанске школе, односно данашње основне школе Чаки Лајош 1912. године. Пројектант је био сомборски архитекта Јене Фехер, а извођење радова је поверено предузетнику Јожефу Прохаском из Цегледа. Објекат је спратни, рађен од фасадне цигле где се на појединим местима и то у пределу између прозора, налазе декоративна орнаментика од керамике, што представља одлику сецесије.

Главна 88 – СПЦ посвећена Светом пророку Илији

Цркву је пројектовао београдски архитекта Кочевски. Градња је почела у пролеће 1939. године а верницима је предата на употребу 1940. године. У питању је тробродни објекат са улазом на западном делу уз чију јужну фасаду је прислоњен звоник, четвороугаоне основе. Унутрашњост цркве је подељена стубовима са византијским капителима на три дела. На источном делу је апсида која је вишеугаона. Олтарска преграда је дрвена а иконе на њој су рад Стевана Стефановића које су настале између 1938. и 1939. године. У цркви се налазе и три покретне иконе. Две иконе (Распеће и Христос) су рад Јована Кљаљића и потичу из 1855. године, а једна икона (Тајна вечера) је рад Јанка Халкозовића и она је из XVIII века.

Објекти од вредности:

1. Главна бр. 10-12 (сецесија – у њој је смештен Дом културе)
2. Николе Тесле бр. 2
3. Главна бр. 20 (изграђена у међуратном периоду)
4. Главна бр. 26 (изграђена почетком XX века)
5. Главна бр. 28 (еклектика са елементима неоренесансе)
6. Главна бр. 46 (сецесија)
7. Главна бр. 49 (угао са Омладинском, изграђена почетком XX века)
8. Главна бр. 54 (сецесија)
9. Ружа бр. 3
10. Главна бр. 58 (класицизам)
11. Главна бр. 81 (еклектика)

Објекти без вредности налазе се у оквиру језгра, и то су сви они објекти који у претходном попису нису наведени као објекти од посебне вредности и вредности.



2.2. Калварија са капелом, на к.п. 5120 КО Бачка Топола

Калварија у Бачкој Тополи се налази на узвишењу, највишој тачки у насељу. Овакви комплекси су били посебно издвојени од насеља и симболично су представљали Голготу – место на коме је Исус умро. Споменик – група кипова која приказује Исуса са анђелом подигнута је крајем 18. века, док су штације и капела изграђене крајем 19. века.

2.3. Ветрењача, на к.п. 1227 КО Бачка Топола

На територији Бачке Тополе средином 19. века постојале су четири ветрењаче. Служиле су за млевење жита и кукуруза. Данас је у Бачкој Тополи сачувана само једна и налази се крај акумулационог језера „Зобнатица“. Пре тридесетак година је премештена на ову локацију са првобитног места – вашаришта. Први власници су били: Иштван Мезеи, Алберт Шили и Јозеф Сабо. Млин је био у функцији до 1963. године. Има сачуван оригинални механизам.

2.4. Железничка станица Бачка Топола на к.п. 7304/1 КО Бачка Топола

Станица представља типски пројекат спратне станичне зграде, симетричне са централним кубусом и два бочна крила, изграђене крајем 19. века. Објекат се ставља у функцију у склопу брзих пруга за модернизацију, реконструкцију и изградњу пруге Београд - Суботица - државна граница (Келебија), те се ради његова реконструкција и адаптација.

3. Градитељски објекти – документарна вредност**3.1. Стамбени објекти – рурална архитектура**

- Светозара Милетића 21
- Светозара Милетића 23
- Жарка Зрењанина 5
- Жарка Зрењанина 15
- Омладинска 11
- Ружа 23
- Ружа 26

На простору насеља издвојено је неколико највреднијих представника руралне архитектуре. Панонске куће немају никакву зидну пластику. Пропорције зграда једноставних линија дају посебну лепоту овим кућама. Најстарије су још покривене трском, на таванима још су очувани делови отвореног димњака. Седамдесетих година 19. века примењивани су дашчани забати.

3.2. Стамбени објекти – грађанска архитектура

- Арањ Јанош 6
- Светозара Милетића 3
- Светозара Милетића 8
- Светозара Милетића 22
- Светозара Милетића 26
- Светозара Милетића 37
- Иштвана Андреа 18

3.3. Индустијски објекти

- Млинска 5, млин „Уметност“ „Форгач“ млин у Бачкој Тополи

Млин се састоји из старијег једноспратног млина, који је вероватно изграђен крајем 19. века и новијег троспратног млина који је дограђен нешто касније, највероватније између два светска рата. Архивски подаци о објекту нису евидентирани, тако да су ове констатације изведене на основу чињеничног стања на терену, те аналогија са другим објектима сличне намене.



Као и сви индустријски објекти овога периода, млин Форгач је једноставне сврсисходне архитектуре, изведен од опеке, првобитно омалтерисан. Данас је малтер готово у потпуности опао. На старом делу ритмички низ прозора је издељен пиластрима и хоризонталним венцима, док код новијег дела једину декорацију чини једноставна профилација која уоквирује прозоре са завршцем изнад, а на средини отвора.

Објекат је дуг период био у функцији индустрије намештаја „Уметност“. Дрвена конструкција унутар објекта је сачувана, али стари млински погон није. Данас је грађевина без функције, у трошном стању и изложена пропадању.

4. Археолошка налазишта

У границама обухвата Плана нема утврђених археолошких налазишта.

На подручју насеља евидентирана су следећа археолошка налазишта:

- Бачка Топола, локалитет Економија 3, сарматско насеље, антика
- Бачка Топола, праисторија
- Бачка Топола, праисторија, средњи век

5. Гробља

У Бачкој Тополи постоје три гробља: Источно (к.п. 3417 КО Бачка Топола), Западно (к.п. 5121 КО Бачка Топола) и Јеврејско гробље (к.п. 4750 КО Бачка Топола). Капеле на гробљу се чувају.

6. Јавни споменици и спомен обележја

У Бачкој Тополи се налази неколико јавних споменика које треба сачувати на месту где се налазе.

Бисте

- биста др Јаноша Хација, лекара и хуманисте, постављена 1908. године у дворишту Дома здравља, аутор Еде Телч, пројектант постаментa Мориц Погањ
- биста Лазара Мићуновића – Мићуна (1919-1941), лекар и борац у партизанском одреду, биста се налази испред некадашње школе у бачкотополском предграђу Мићунову
- биста сликара Јожефа Штрауба (1928-1987), улица Светог Саве, бивша Пијачна улица, постављена 2000. године, аутор Душан Рајшић

Споменици

- споменик жртвама фашизма (1941-1945), подигнут у част 40 погинулих жртава фашизма из Бачке Тополе и околине,
- споменик Лајошу Чакију, левичару и вођи комунистичке партије, биста се налази испред ОШ „Лајош Чаки“, биста је више пута нестајала са постоља, тренутно се налази у просторијама школе, док је постоље са натписом од бронзе такође девастирано, недостају бронзана слова,
- споменик на пијаци – 1806. године је Бачка Топола стекла ранг трговишта, налази се на Новој Пијаци у Бачкој Тополи, подигнут 2001. године, пројектант др Имре Харкаи,
- споменик жртвама терора 1944. године, на Западном гробљу, у спомен на жртве одмазде над Мађарима у Бачкој Тополи, аутор Иштван Жаки, постављено 2007. године,
- спомен-обележје жртвама 1849. године, подиже бароница Марија Краи Венкхајма на Западном насељском гробљу,



- споменик у порти бачкотополске Православне цркве, на тргу Светог Илије, до кога води улица Главна, поред улаза у Православну цркву постављена је спомен-гробница убијеним српским жртвама 1941. године,
- Споменик преминулих Јевреја који немају гроб, на бачкотополском Јеврејском гробљу, постављен 2012. године, аутор Ержебет Червенек.

Сакрални кипови

- Калварија и Голгота, почетак улице Бориса Кидрича, данашња Широка улица у Бачкој Тополи; Калварија је постављена на брежуљку, а поред је Голгота, подигнута 1797. године као дар Пала Бакајаја,
- кип Девике Марије пред црквом у центру Бачке Тополе, постављен пред крај XIX века,
- кип Девике Марије у самостанском дворишту, улица Маршала Тита,
- кип Светог Тројства, у центру Бачке Тополе, подигнут 1872. године, дар Јаноша Сатмарија; уклоњен 50-их година и поново враћен на данашњу локацију након обнове,
- Православни свети крст са иконама Исуса Христа, Светог Јована, Светог Илије и Богородице Марије, враћен на данашњу локацију 2017. године непосредно у близини Светог Тројства.

Спомен плоче

- спомен-плоча посвећена Јаношу Хаџију, постављена 1981. године на зид Хаџијеве куће, улица Маршала Тита, бивша зграда Општинског комитета у Бачкој Тополи,
- спомен-плоча посвећена штрајку 1904. године, улица Главна у Бачкој Тополи,
- спомен-плоча посвећена бачкотополској партијској ћелији, улица Шинковић Јожефа у Бачкој Тополи,
- спомен-плоча посвећена Јожефу Шинковићу, секретару месног одбора КПЈ, на фасади школе ученика у привреди „Шинковић Јожеф“ у Бачкој Тополи,
- спомен-плоча посвећена Јосипу Мерковићу, бронзана табла на зиду куће од црвених цигала у улици Јосипа Мерковића у Бачкој Тополи,
- спомен-плоча посвећена Петефи бригади, у спомен на место на коме се окупила и са кога је кренула Петефи бригада, на почетку истоимене улице у центру Бачке Тополе,
- спомен-плоча посвећена књижевнику Ференцу Тоту, на Моравичком путу у Бачкој Тополи, аутор Шандор Дудаш,
- спомен-плоча посвећена др Имре Харкаију, постављена 2005. године на Завичајној кући у Бачкој Тополи, аутор Шандор Дудаш,
- спомен-плоча подигнута у спомен Петефи бригаде са именима погинулих, постављена на средњој Пољопривредној школи у Бачкој Тополи,
- спомен-плоча постављена у част науке посвећена Јаношу Нојману, постављена је 2008. године у дворишном делу зграде Топола универзитета у Бачкој Тополи,
- спомен-плоча погинулим јеврејским жртвама Првог светског рата, налази се у капели Јеврејског гробља, подигнута почетком XX века; Поред ње се налази табла са именима 217 жртава холокауста,
- спомен-плоча некадашњем логору за интернацију, постављено на објекту који се налази изван насеља на бајшанском путу у Бачкој Тополи на коме се током Другог светског рата налазио логор за интернацију,
- спомен-плоча посвећена радничком покрету, тзв. Адамова плоча, постављена на згради Народне штампарије (данас трговачки центар Ел метро) где је за време Другог светског рата било мучилиште,
- спомен-плоча на згради некадашње гостионе у којој су се пре Другог светског рата окупљали комунисти, табла се налази на згради данашње месне заједнице Балкан,
- плоче постављене у спомен радничких штрајкова на зградама индустријске производње прошлог века у Главној улици у Бачкој Тополи,
- спомен-плоча посвећена бачкотополској партијској ћелији, постављена 1974. године поводом 50-огодишњице оснивања,



- спомен-плоча посвећена штрајку 1904. године, на зиду крај улаза у бачкотополску продавницу Нађарухаз, аутор Шандор Дудаш,
- спомен-плоче посвећене породици Краи, налазе се унутар католичке цркве, лево од олтара су три мермерне плоче и један кип посвећени баронској породици Краи с почетка XIX века.

3.11.2. Природна добра

У Бачкој Тополи налазе се заштићена подручја, регионални еколошки коридор и подручја планирана за заштиту.

1. Заштићена подручја:

- Парк природе „Бачкотополске долине“, заштићен Одлуком о проглашењу заштићеног подручја Парка природе „Бачкотополске долине“ („Службени лист општине Бачка Топола“, број 6/2017),
- Природни споменик вртне архитектуре „Парк у Бачкој Тополи“, заштићен Решењем СО Бачка Топола о заштити СП „Парк у Бачкој Тополи“ бр. 633/9-04-1974,
- IPA подручје „Телечка II“.

2. Еколошки коридори:

- Регионални еколошки коридор „Криваја“ (еколошки коридор је утврђен Регионалним просторним планом АП Војводине, „Службени лист АП Војводине“ бр. 22/11). Осим водног земљишта Криваје, еколошки коридор чине ливаде, пашњаци, мочваре, трстици и шумарци уз водоток. Обални појас акумулације „Зобнатица“ (заштићен у границама ПП „Бачкотополске долине“) и Природни споменик вртне архитектуре „Парк у Бачкој Тополи“ су саставни делови овог еколошког коридора.

3. Подручје планирано за заштиту:

- Планирано заштићено подручје „Лесне долине Криваје“ се формира спајањем издвојених станишта заштићених и строго заштићених врста уз Кривају и њене притоке у локалну еколошку мрежу. Део еколошког коридора Криваје ће бити саставни део заштићеног подручја. Планирани тип заштићеног подручја је Предео изузетних одлика.

3.12. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Израда Плана започета је на дигиталном катастарском плану који је достављен 2019. године, а коначан План израђен је на дигиталном катастарском плану који је достављен Обрађивачу у септембру месецу 2023. године.



ПЛАНСКИ ДЕО**I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА****1. ДЕФИНИСАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА**

Планом је предвиђено смањење грађевинског подручја насеља Бачка Топола, те део земљишта које је Генералним планом Бачке Тополе („Службени лист општине Бачка Топола“, број 3/97 и 10/03) утврђено као грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља Бачка Топола на основу овог Плана прелази у пољопривредно земљиште, а део грађевинског земљишта у грађевинском подручју насеља Бачка Топола (део коридора железничке пруге, део коридора државног пута IIa реда бр. Р-119, део грађевинског земљишта радне зоне уз државни пут II реда бр. Р-119) прелази у грађевинско земљиште изван грађевинског подручја насеља Бачка Топола (графички приказ број 2.2. „Планирана претежна намена површина“).

Укупна површина у оквиру планиране границе грађевинског подручја насеља Бачка Топола износи **1154,85 ha**.

Уређење и изградња на грађевинском земљишту изван грађевинског подручја насеља Бачка Топола а у оквиру обухвата Плана – железничком подручју, спроводиће се према Просторном плану подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија).

Уређење и изградња на осталом пољопривредном земљишту и грађевинском земљишту изван грађевинског подручја насеља Бачка Топола, а у оквиру обухвата Плана, спроводиће се према Просторном плану општине Бачка Топола.

Биланс планиране намене површина у обухвату Плана

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	ПОВРШИНА	
	ha	%
Земљиште у грађевинском подручју насеља Бачка Топола	1154,85	95,84
Грађевинско земљиште	1154,85	95,84
Земљиште изван грађевинског подручја насеља Бачка Топола	50,18	4,16
Пољопривредно земљиште	39,70	3,29
Грађевинско земљиште	10,48	0,87
УКУПНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	1205,03	100

2. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ

У оквиру грађевинског подручја насеља Бачка Топола извршена је подела на карактеристичне зоне према основној претежној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама. На грађевинском земљишту у оквиру грађевинског подручја насеља Бачка Топола издвајају се следеће зоне: зона центра насеља, зона становања, радна зона и зона туризма, спорта и рекреације. У свакој зони се подразумева да се ради о претежној намени, што значи да се у тој зони могу наћи и објекти са другим компатибилним садржајима, уколико то не утиче негативно на функционисање основне намене зоне.



У **зони центра насеља**, поред објеката јавних служби (објекти управе и администрације, здравствене заштите, социјалне заштите, образовања, културе, комуналне делатности), налазе се и верски објекти, пословни објекти, објекти становања (породични и вишепородични објекти), туристичке, спортске и рекреативне површине, парковска површина, уређени трг, инфраструктурне комуналне површине (трафостанице), саобраћајни терминали и површине (аутобуска станица, станица за снабдевање горивом), улични коридори и река Криваја. Осим наведених садржаја, у зони центра насеља могуће је планирати компатибилне намене утврђене овим Планом.

У **зони становања**, поред објеката породичног и вишепородичног становања, налазе се и објекти јавних служби (објекти управе и администрације, здравствене заштите, социјалне заштите, образовања, културе, физичке културе, комуналне делатности), верски објекти, пословни објекти, комплекс посебне намене, туристичке, спортске и рекреативне површине, парковске површине и скверови, заштитно зеленило, комуналне површине (пијаца, вашариште, постројење за припрему воде за пиће, инфраструктурне комуналне површине, гробља), саобраћајни терминали и површине (железничка станица, станице за снабдевање горивом), железничка пруга, улични коридори, река Криваја и канали. Поред основне намене, у зони становања могуће је планирати компатибилне намене утврђене овим Планом.

У **радној зони**, поред радних комплекса, налазе се и спортска и рекреативна површина (мотокрос стаза), комуналне површине (трафостанице, антенски стуб, главна мернорегулациона станица), железничка пруга, улични коридори, река Криваја и канали. Поред основне намене, у радној зони могуће је планирати компатибилне намене утврђене овим Планом.

У **зони туризма, спорта и рекреације**, поред планираних туристичких, спортских и рекреативних површина и постојећих туристичких, спортских и рекреативних површина (насељског купалишта – плаже, терена за спорт и рекреацију и акумулационог језера) налазе се и објекти јавних служби (објекти образовања - „Пољопривредна школа са домом ученика Бачка Топола“, објекат културе - ветрењача), парковске површине, заштитно зеленило, комунална површина (објекат водопривреде) и улични коридори.

Ради лакше идентификације конкретних локација и ефикаснијег спровођења Плана, на графичком приказу број 2.10. „Подела на блокове и спровођење Плана“ извршена је подела грађевинског подручја насеља Бачка Топола на блокове (укупно 70 блокова).

3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

3.1. ЦЕНТАР НАСЕЉА

У просторној структури сваког насеља центар представља место концентрације више функција, те самим тим и место концентрације људи, кретања и објеката. Такође, центар насеља је најдинамичнији и највиталнији део насељског простора чијем се планирању и уређењу поклања нарочита пажња.

Зона центра насеља обухвата блок број 2 и делове блокова број 1, 6, 7, 8, 16, 17 и 36 у којима се, испреплетано са становањем и пословањем, налази већина јавних служби.

У оквиру ове зоне заступљено је породично и вишепородично становање, а у знатном делу стамбених објеката, у приземљу и деловима објеката уз улицу заступљене су пословне делатности.



У северозападном делу центра насеља налази се парк, а северно од њега спортско-рекреативни садржај – фудбалски стадион.

Преко пута парка, у делу блока број 1, налази се партерно уређен и озелењен главни насељски трг.

Неколико појединачних радних садржаја (комплекса) потребно је реконструисати и преуредити у садржаје који би се својом наменом уклапали у зону центра насеља.

У функционалној структури зоне центра насеља, поред објеката јавних служби (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура и комунална делатност) и верских објеката, могу се дозволити и пословне делатности у оквиру стамбено-пословних и пословних објеката из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Такође, у оквиру зоне центра насеља могуће је градити и уређивати спортско-рекреативне садржаје, комуналну површину (зелену пијацу) и зелене површине.

Економски објекти, трговина на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне нису дозвољене, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

За зону центра насеља обавезна је израда плана детаљне регулације.

3.2. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

Локације и ангажоване површине за потребе јавних служби се задржавају у наредном планском периоду и треба их и даље развијати у складу са потребама становника.

Највећи део јавних служби налази се у оквиру зоне центра насеља. Поједине јавне службе су лоциране ван зоне центра насеља, у оквиру зоне становања.

Планом вишег реда препоручена је изградња објеката јавних служби: из области здравствене заштите амбуланте и зоохијенске службе, а из области социјалне заштите геронтолошког центра са домом за старе. Такође, у области здравствене заштите предвиђени су као пожељни и мања болница или центар за специјализована лечења. У складу са тим у блоку број 27 планирана је локација намењена за јавне службе из области здравствене и социјалне заштите на којој је могућа изградња мање болнице или центра за специјализована лечења и геронтолошког центра са домом за старе.

У складу са наменом, на локацијама где се налазе јавне службе могућа је изградња нових објеката, реконструкција, адаптација и доградња постојећих, као и опремање и обогаћење садржаја, у складу са савременим захтевима.



Дозвољена је изградња јавних служби и на другим локацијама у оквиру зоне центра насеља, зоне становања, док је у оквиру радне зоне дозвољена изградња јавних служби из области комуналне делатности.

За планиране комплексе јавних служби и постојеће комплексе јавних служби где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

3.3. КОМПЛЕКСИ ВЕРСКИХ ОБЈЕКТА

Објекти Српске православне цркве су изграђени у оквиру зоне центра насеља, док су објекти Римокатоличке цркве изграђени у зони центра насеља и зони становања.

У складу са потребама верске објекте могуће је градити у оквиру зоне центра насеља и зоне становања.

За планиране комплексе верских објеката и постојеће комплексе верских објеката где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

3.4. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Највећу површину у грађевинском подручју насеља Бачка Топола заузима породично становање.

С обзиром на то да је евидентиран перманентан пад броја становника током дужег временског периода, као и велики број напуштених објеката породичног становања, не планирају се нове површине намењене породичном становању.

Модернизација железничке пруге за возове за велике брзине ће имати одређених негативних утицаја на животну средину, нарочито у ужем појасу пруге (у погледу буке, вибрација, турбуленција и сл.) те ће се из наведених разлога у заштитном појасу железничке пруге, а у складу са прописаним мерама из Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица - државна граница (Келебија) ограничити изградња нових објеката.

На површинама намењеним породичном становању, поред основне намене, могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: пословне објекте које не угрожавају становање, уз обезбеђење услова заштите животне средине, јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура и комунална делатност), верске објекте, спортско-рекреативне садржаје, комуналне површине (зелене пијаце, гробља) и зелене површине.

За површине намењене породичном становању примењивати правила грађења дефинисана у поглављу „II Правила грађења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „4. Правила грађења по зонама у којима је предвиђена директна примена Плана“, „4.1. Правила грађења у зони становања“, „4.1.1. Правила грађења за породично становање“.

3.5. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПРИВРЕДНОМ ДЕЛАТНОШЋУ - ПОЉОПРИВРЕДОМ

Породично становање са привредном делатношћу - пољопривредом је заступљено у периферним деловима насеља.



На овим површинама ће се на адекватан начин организовати становање а истовремено омогућити и обављање природних делатности из области пољопривреде. Парцеле на којима је утврђена ова намена имају већу површину неопходну за адекватну организацију планираних садржаја.

На површинама намењеним породичном становању са привредном делатношћу – пољопривредом, поред основне намене, могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: пословне објекте које не угрожавају становање, уз обезбеђење услова заштите животне средине, јавне службе (физичка култура и комунална делатност), спортско-рекреативне садржаје, комуналне површине (зелене пијаце, гробља) и зелене површине.

За површине намењене породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом примењивати правила грађења дефинисана у поглављу „II Правила грађења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „4. Правила грађења по зонама у којима је предвиђена директна примена Плана“, „4.1. Правила грађења у зони становања“, „4.1.2. Правила грађења за породично становање са привредном делатношћу - пољопривредом“.

3.6. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА БЛОКОВСКИМ ПОВРШИНАМА

Вишепородично становање је највећим делом заступљено у зони центра насеља и у непосредном окружењу. Објекти вишепородичног становања налазе се и на простору западно од железничке пруге, између улица Млинске и Главне. Вишепородично становање планирано је у делу блока број 7, на простору северно од улице Бољаи Фаркаша.

На површинама намењеним вишепородичном становању, поред основне намене, могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: пословне делатности (у оквиру стамбених објеката) које не угрожавају становање, уз обезбеђење услова заштите животне средине, јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура и комунална делатност), спортско-рекреативне садржаје и зелене површине.

За површине намењене вишепородичном становању примењивати правила грађења дефинисана у поглављу „II Правила грађења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „4. Правила грађења по зонама у којима је предвиђена директна примена Плана“, „4.1. Правила грађења у зони становања“, „4.1.3. Правила грађења за вишепородично становање“.

3.7. ПОСЛОВАЊЕ

Површине намењене пословању планирају се на три локације у насељу, на простору јужно од улице Бољаи Фаркаша где је започета изградња објеката овог типа изградњом трговинског центра, на простору северно од улице Млинска на коме се делом налазе постојећи радни комплекси који нису у функцији и источно од површина намењених туризму, спорту и рекреацији на северу насеља.

Ове локације погодне су за изградњу пословних садржаја који захтевају ангажовање већих површина. Предности за изградњу на овим локацијама су близина центра насеља, добра повезаност са осталим деловима насеља и постојећа инфраструктурна опремљеност. У блоку 19 земљиште је претежно неизграђено што такође представља предност за планирање наведених садржаја.

На предметном простору могуће је уређивати и градити пословне објекте са делатностима из области трговине (тржни центар који заузима већу површину, простор изложбено продајног карактера, сајамски простор и сл.) и пословне објекте са



делатностима из области пружања услуга смештаја, хране и пића – различитих категорија туристичко-угоститељских садржаја, а који захтевају већу површину за изградњу (хотел, мотел, конгресни центар, центар за припрему спортиста и сл.).

Такође, могуће је уређивати и градити различите површине и објекте јавне намене, односно објекте за јавно коришћење, на пример недостајуће објекте из различитих области јавних служби за које је потребно ангажовање већих површина (дом за старе, објекат за смештај лица са стањем социјалне потребе, мања болница или центар за специјализована лечења), туристичке, спортске и рекреативне површине и зелене површине.

Уколико се на нивоу насеља утврди потреба за новим површинама намењеним вишепородичном становању, могуће је на површинама намењеним пословању градити вишепородичне објекте.

За површине намењене пословању примењивати правила грађења дефинисана у поглављу „II Правила грађења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „4. Правила грађења по зонама у којима је предвиђена директна примена Плана“, „4.1. Правила грађења у зони становања“, „4.1.4. Правила грађења за пословање“.

3.8. РАДНЕ ЗОНЕ И КОМПЛЕКСИ

Просторни развој радне зоне усмерен је на два локалитета – на источну радну зону у којој су концентрисани различити радни садржаји и јужну радну зону, где су примарно лоцирани садржаји прехранбено-прерађивачке индустрије.

Источна радна зона обухвата блокове бр. 56, 57, 58, 63, 64 и делове блокова бр. 47, 48 и 62.

Источна радна зона је значајним делом изграђена, а постоје и површине планиране за изградњу нових радних садржаја.

У оквиру источне радне зоне могуће је организовати делатности и активности нових индустријских, складишних, трговинско-складишних капацитета, малих и средњих предузећа, капацитета мале привреде, саобраћајних и других капацитета.

Источна радна зона је добро повезана путном инфраструктуром.

Јужна радна зона обухвата део блока 40 и блок 41.

У јужну радну зону, на слободне површине, треба усмеравати изградњу нових капацитета прехранбене индустрије, као и капацитета за производњу здраве хране.

Изградња и функционисање радних комплекса у оквиру радних зона мора се одвијати у складу са важећим прописима, правилима уређења и грађења дефинисаним овим Планом и уз поштовање свих услова и мера заштите прописаних овим Планом. Заштита природних, непокретних културних добара и животне средине приказана је на графичком приказу број 2.9. „Заштита природних добара, непокретних културних добара и животне средине“.

На површинама у радној зони, поред основне намене, могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе из области комуналне делатности, комуналне површине, спортско-рекреативне површине и зелене површине.

При избору локације у оквиру радних зона водити рачуна о компатибилности суседних садржаја (делатности), односно о мерама студије процене утицаја појединачних објеката на животну средину, како не би дошло до међусобног синергијски негативног утицаја.



За део јужне радне зоне обавезна је израда плана детаљне регулације.

За површине у радним зонама за које је предвиђена директна примена Плана примењивати правила грађења дефинисана у поглављу „II Правила грађења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „4. Правила грађења по зонама у којима је предвиђена директна примена Плана“, „4.2. Правила грађења у радној зони“.

3.9. КОМПЛЕКС ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Комплекс посебне намене биће обрађен у Посебном прилогу који је саставни део овог Плана.

3.10. ТУРИСТИЧКЕ, СПОРТСКЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

За задовољавање потреба из области спорта, рекреације и туризма ту су, пре свега, постојеће површине на територији насеља, како у оквиру зоне туризма, спорта и рекреације и зоне центра насеља, тако и у оквиру школских комплекса и стамбених блокова и источне радне зоне (мотокрос стаза). У склопу наведених површина могуће су интервенције - обogaћење садржаја, уређење терена, изградња, реконструкција и доградња пратећих објеката и слично, у циљу побољшања услова функционисања.

Постојећи спортско-рекреативни комплекси хиподрома и моторокрос стазе задржавају се на постојећим локацијама, уз могућност уређења комплекса у постојећим оквирима.

Мањи спортско-рекреативни садржаји комерцијалног карактера (фитнес и аеробик центри, теретане, куглане, тениски терени, терени за мале спортове и сл.) се могу развијати на осталом земљишту, у зони центра насеља, становања или радних садржаја.

Такође, за потребе обogaћивања садржаја у области туризма, спорта и рекреације планира се уређење постојећих делом уређених површина намењених туризму, спорту и рекреацији у блоку број 28, уређење и изградња нових садржаја намењених туризму, спорту и рекреацији у блоку број 28, као и уређење и изградња садржаја намењених туризму, спорту и рекреацији у блоковима број 19 и 30.

Као туристичка понуда се може издвојити и зона центра насеља са парковском површином.

3.11. ОЗЕЛЕЊЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

План озелењавања насеља ће бити усмерен на повећање зелених површина појединих категорија, реконструкцију постојећих и њихово међусобно повезивање у систем преко линијског зеленила.

Концептом уређења зелених површина јавног коришћења се планира формирање линијског зеленила у свим новим уличним коридорима и постојећим уличним коридорима где то просторне могућности дозвољавају и реконструкција постојећих парковских површина и уређење скверова.

Посебну пажњу посветити партерном и хортикултурном уређењу „Градског парка“, уз примену мера заштите парка као споменика вртне архитектуре, као и главног насељског трга преко пута парка.

Такође, у оквиру осталих површина за јавне намене планира се формирање зелених површина или њихово проширење и реконструкција, у зависности од степена уређености.



Зелене површине ограниченог коришћења треба да прате садржаје основне намене (радне површине, становање, школске и предшколске установе, дом здравља, спортско-рекреативне површине).

Зелене површине специјалне намене ће бити формиране у виду заштитног зеленила на неуређеном и деградираним земљишту, у оквиру депресија терена, у оквиру комуналних површина (насељских гробаља, постројења за припрему воде за пиће) и уз коридор железничке пруге.

Циљеви будуће просторне организације насеља у оквиру озелењавања треба да буду усмерени на повећање процентуалног учешћа зелених површина у оквиру основних намена.

3.12. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

У категорију комуналних површина сврстане су све површине чији садржаји су неопходни за достизање одговарајућег нивоа комуналне опремљености насеља. Њихова основна функција је да обезбеде несметано и квалитетно функционисање садржаја осталих намена, односно насеља у целини.

Комуналне површине су у просторној структури насеља Бачка Топола заступљене одређеним бројем садржаја, од којих су најзначајнији: зелена пијаца, вашариште, комплекс постројења за припрему воде за пиће, трафостанице, антенски стубови, главна мернорегулациона станица, мернорегулационе станице за широку потрошњу и насељска гробаља.

Комплекс зелене пијаце задовољава потребе корисника те није неопходно просторно проширење истог. За евентуалну изградњу нових садржаја пијаце користиће се постојећа површина комплекса пијаце.

Дефинисана је површина намењена вашаришту у уличном коридору улице Вашариште, од улице Отона Жупанчића до улице Штит.

Комплекс постројења за припрему воде за пиће налази се у северном делу насеља. Планским решењем утврдиће се зоне и мере заштите у складу са елаборатом којим се одређују зоне и појасеви санитарне заштите изворишта.

Инфраструктурна постројења за снабдевање: трафостанице, главна мернорегулациона станица, мернорегулационе станице за широку потрошњу и антенски стубови задржавају се на постојећим локацијама и у оквиру постојећих габарита.

Планским решењем предвиђа се проширење површина за сахрањивање – насељских гробаља. Плански су одређене и резервисане површине за проширење Источног гробаља ка истоку, а Западног гробаља на слободне површине западно од њега.

Јеврејско гробље није више у функцији, задржава се у постојећим оквирима. Сва гробаља на територији насеља имају посебан третман, с обзиром на то да је неопходно утврдити која гробна места је потребно трајно чувати и које гробнице се због естетске вредности не смеју дирати.

3.13. САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ

Постојећи саобраћајни терминали - аутобуска станица и железничка станица, као и три станице за снабдевање горивима се задржавају на постојећим локацијама.

3.14. ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА

Коридор железнице је површина која је резервисана за смештај свих инфраструктурних објеката пруге и осталих пратећих система.



Планирана је модернизација и реконструкција магистралне железничке пруге (Београд Центар) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Kelebia) тако да се омогући квалитетно одвијање саобраћаја.

Предвиђено је да се сви путни прелази у нивоу на територији насеља укину и изграде два подвожњака и један пешачко-бициклически потходник.

3.15. УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Постојећи улични коридори у насељу Бачка Топола углавном задовољавају потребну регулацију за смештај свих видова постојеће и планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као што су: водовод, атмосферска и канализација отпадних вода, електроенергетска, гасоводна и електронска комуникациона мрежа.

Нови улични коридори предвиђени су и дефинисани на графичким приказима „2.4. Саобраћајна инфраструктура и регулационо-нивелациони план“ и „2.4.1. План регулације – прилог 1 (детал дела блокова бр. 27, 29, 30, 32 и 42)“, „2.4.2. План регулације – прилог 2 (детал дела блокова бр. 68 и 70)“, „2.4.3. План регулације – прилог 3 (детал дела блокова бр. 53, 60, 62, 65, 66 и 67)“, „2.4.4. План регулације – прилог 4 (детал дела блокова бр. 32, 33, 43 и 44)“, „2.4.5. План регулације – прилог 5 (детал блока бр. 19)“, „2.4.6. План регулације – прилог 6 (детал дела блокова бр. 23 и 26)“ и „2.4.7. План регулације – прилог 7 (детал блока бр. 12)“.

Кроз даљу урбанистичку разраду – израду планова детаљне регулације дефинисаће се све потребне саобраћајне површине у оквиру регулације уличних коридора насељске саобраћајне мреже.

Анализе будуће саобраћајне мреже су показале да се морају знатно побољшати елементи активне и пасивне безбедности (прегледност, кривине, сигнализација, осветљење) да би се безбедност одвијања саобраћаја подигла на жељени ниво.

3.16. АКУМУЛАЦИОНО ЈЕЗЕРО

Планирана је реконструкција и уређење дела акумулационог језера које се налази у грађевинском подручју насеља, у оквиру туристичко-спортско рекреативних површина.

3.17. РЕКА КРИВАЈА

Део реке Криваје који је у оквиру грађевинског подручја насеља Бачка Топола представља специфичан простор који обухвата део речног корита, водно земљиште, а функционално и обликовно је везан за друге намене, са којима се додирује или чак преплиће.

Око водотока неопходно је установити зону заштите у оквиру које водоток треба антиерозионо уредити, комбинацијом техничких мера и биолошких мера заштите. Уређења водотока обавити по принципима тзв. урбане регулације, коришћењем природних материјала, у складу са околином. Да би се прецизно дефинисале зоне заштите водотока, обим и врста неопходних хидротехничких радова потребно је изградити одговарајућу техничку документацију, како би се одредило економски и технички најповољније решење.

3.18. КАНАЛИ

Затечена каналска мрежа у насељу представљаће и у наредном планском периоду основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

3.19. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА	ПОВРШИНА	
	ha	%
Јавне службе	34,35	2,97
Управа и администрација	2,20	0,20
Здравствена заштита	3,34	0,29
Здравствена и социјална заштита	19,39	1,68
Социјална заштита	0,15	0,01
Образовање	7,33	0,63
Култура	0,95	0,08
Физичка култура	0,17	0,01
Комунална делатност	0,82	0,07
Комплекс верског објекта	1,76	0,15
Остали садржаји у оквиру зоне центра насеља	14,31	1,24
Становање	469,97	40,69
Породично становање	401,10	34,73
Породично становање са привредном делатношћу - пољопривредом	60,75	5,26
Вишепородично становање са блоковским површинама	8,12	0,70
Пословање	16,46	1,43
Радне зоне и комплекси	178,73	15,48
Комплекс посебне намене	19,03	1,65
Туристичке, спортске и рекреативне површине	59,75	5,17
Озелењене и слободне површине	71,58	6,20
Парковске површине и озелењени скверови	14,93	1,29
Заштитно зеленило	54,86	4,75
Трг	1,79	0,16
Комуналне површине	28,26	2,45
Зелена пијаца	0,88	0,08
Вашариште	3,95	0,34
Постројење за припрему воде за пиће	1,49	0,13
Инфраструктурне комуналне површине (бунари, трафостанице, ГМРС, МРС, антенски стубови)	1,64	0,14
Гробље	20,30	1,76
Саобраћајне површине	209,55	18,14
Саобраћајни терминали	1,46	0,13
Железничка пруга	22,27	1,93
Улични коридори	185,82	16,08
Водене површине	51,10	4,43
Акумулационо језеро	43,52	3,77
Река Криваја	6,55	0,57
Канали	1,03	0,09
УКУПНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА	1154,85	100

3.20. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА НА БЛОКОВЕ

Број блока	Планирана намена површина у блоку
1	култура (уметничка галерија/музеј), комплекс верског објекта (Римокатоличка црква), остали садржаји у оквиру зоне центра насеља, породично становање, трг, улични коридори
2	управа и администрација (ватрогасна станица), остали садржаји у оквиру зоне центра насеља, туристичка, спортска и рекреативна површина (фудбалски стадион, терени за спорт и рекреацију), парковска површина, улични коридори, река Криваја



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Број блока	Планирана намена површина у блоку
3	образовање (ОШ „Никола Тесла“), породично становање, улични коридори, река Криваја
4	физичка култура (Спортски савез општине - дом малих спортова), комунална делатност (ЈП за грађевинско земљиште, урбанистичко планирање и уређење), комплекс верског објекта (комплекс Римокатоличке жупе), породично становање, улични коридори
5	култура (Ковачко-коларска радионица), породично становање, улични коридори
6	остали садржаји у оквиру зоне центра насеља, породично становање, улични коридори
7	управа и администрација (Скупштина општине, Општинска управа, пошта), образовање (предшколска установа „Бамби“, Средња техничка школа „Јожеф Шинковић“, Гимназија и економска школа „Доситеј Обрадовић“), култура (Дом културе, Народна библиотека, Српски културни центар „Вук Караџић“), остали садржаји у оквиру зоне центра насеља, породично становање, вишепородично становање са блоковским површинама, улични коридори, река Криваја, канал
8	управа и администрација (катастар непокретности, суд, полиција), здравствена заштита (Републички фонд за здравствено осигурање), социјална заштита (Црвени крст), образовање (Виша пољопривредна школа), остали садржаји у оквиру зоне центра насеља, породично становање, саобраћајни терминали (аутобуска станица, станица за снабдевање горивом), улични коридори, река Криваја
9	породично становање, улични коридори
10	социјална заштита (Центар за социјални рад), породично становање, улични коридори
11	образовање (предшколска установа „Бамби“), култура (Мађарски културни центар „Кодаљ Золтан“), породично становање, улични коридори
12	породично становање, спортска и рекреативна површина (фудбалска академија), парковска површина и озелењени сквер, улични коридори, река Криваја, канали
13	породично становање, спортска и рекреативна површина (фудбалско игралиште), улични коридори
14	породично становање, улични коридори, канал
15	породично становање, улични коридори
16	образовање (предшколска установа „Бамби“, ОШ „Чаки Лајош“), култура (Завичајна кућа), комунална делатност (Електродистрибуција), остали садржаји у оквиру зоне центра насеља, породично становање, вишепородично становање са блоковским површинама, улични коридори
17	управа и администрација (месна заједница), остали садржаји у оквиру зоне центра насеља, породично становање, улични коридори
18	породично становање, улични коридори
19	комунална делатност (ЈП „Тржница“), породично становање, пословање, туристичке, спортске и рекреативне површине, комунална површина (зелена пијаца), саобраћајни терминал (паркинг), улични коридори, река Криваја, канал
20	породично становање, комплекс посебне намене, парковска површина, заштитно зеленило, комунална површина (МРС), саобраћајни терминал (станица за снабдевање горивом), улични коридори, река Криваја
21	породично становање, породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом, улични коридори
22	породично становање, породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом, улични коридори
23	комплекс верског објекта (споменик Калварија и Голгота), парковска површина и озелењени сквер, комунална површина (Западно гробље), улични коридори
24	породично становање, улични коридори
25	породично становање, породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом, улични коридори
26	управа и администрација (месна заједница), породично становање, породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом, парковска површина, комунална површина (Јеврејско гробље), улични коридори



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Број блока	Планирана намена површина у блоку
27	здравствена и социјална заштита (мања болница или центар за специјализована лечења и геронтолошки центар са домом за старе), породично становање, улични коридори
28	култура (ветрењача), туристичке, спортске и рекреативне површине, парковска површина, заштитно зеленило, комунална површина, улични коридори, акумулационо језеро
29	породично становање, заштитно зеленило, улични коридори
30	образовање („Пољопривредна школа са домом ученика Бачка Топола“), породично становање, туристичке, спортске и рекреативне површине, парковске површине, улични коридори
31	здравствена заштита (Дом здравља „др Јанош Хаџи“), породично становање, улични коридори
32	породично становање, улични коридори
33	породично становање, улични коридори
34	породично становање, улични коридори, канал
35	породично становање, улични коридори
36	управа и администрација (месна заједница), образовање (Основна музичка школа), остали садржаји у оквиру зоне центра насеља, породично становање, улични коридори
37	породично становање, комуналне површине (вашариште, трафостаница), железничка пруга, улични коридори
38	породично становање, заштитно зеленило, комуналне површине (вашариште), саобраћајни терминал (станица за снабдевање горивом), железничка пруга, улични коридори
39	комплекс посебне намене, улични коридори
40	радни комплекси, заштитно зеленило, улични коридори, река Криваја
41	радни комплекси, улични коридори, река Криваја, канал
42	породично становање, породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом, пословање, заштитно зеленило, комуналне површине (бунари), улични коридори, река Криваја
43	породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом, туристичка, спортска и рекреативна површина, заштитно зеленило, комуналне површине (постројење за припрему воде за пиће, бунари), улични коридори
44	породично становање, улични коридори
45	породично становање, пословање, парковска површина, заштитно зеленило, железничка пруга, улични коридори
46	управа и администрација (месна заједница), здравствена заштита (амбуланта), комунална делатност (ЈП „Комрад“), комплекс верског објекта (комплекс Римокатоличке жупе), породично становање, вишепородично становање са блоковским површинама, железничка пруга, улични коридори
47	комплекс верског објекта (Српска православна црква), породично становање, радни комплекс, железничка пруга, улични коридори
48	породично становање, радни комплекси, железничка пруга, улични коридори
49	породично становање, туристичка, спортска и рекреативна површина (терени за спорт и рекреацију), заштитно зеленило, железничка пруга, улични коридори
50	породично становање, породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом, железничка пруга, улични коридори
51	породично становање, породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом, заштитно зеленило, железничка пруга, улични коридори
52	железничка станица, железничка пруга
53	породично становање, породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом, туристичка, спортска и рекреативна површина, заштитно зеленило, железничка пруга, улични коридори
54	породично становање, железничка пруга, улични коридори
55	породично становање, комунална површина (Источно гробље), железничка пруга, улични коридори
56	радни комплекси, заштитно зеленило, комуналне површине (антенски стубови), железничка пруга, улични коридори
57	радни комплекси, комунална површина (ГМРС), железничка пруга, улични коридор



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Број блока	Планирана намена површина у блоку
58	радни комплекси, туристичка, спортска и рекреативна површина (мотокрос стаза), железничка пруга, улични коридори
59	породично становање, железничка пруга, улични коридори
60	породично становање, породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом, улични коридори
61	породично становање, улични коридори
62	образовање (предшколска установа „Бамби“), породично становање, радни комплекси, заштитно зеленило, улични коридори
63	радни комплекси, заштитно зеленило, улични коридори
64	радни комплекси, заштитно зеленило, улични коридори
65	породично становање, улични коридори
66	управа и администрација (месна заједница), породично становање, туристичка, спортска и рекреативна површина (терени за спорт и рекреацију), улични коридори
67	породично становање, заштитно зеленило, комуналне површине (МРС, црна станица), улични коридори
68	туристичке, спортске и рекреативне површине (фудбалско игралиште, хиподром), парковска површина, улични коридори
69	породично становање, улични коридори
70	породично становање, породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом, улични коридори

4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулационе линије су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама.

У одређеним деловима насеља – деловима блокова, су утврђене новоодређене мејне тачке. За остале делове насеља – блокове, планиране регулационе линије ће бити дефинисане плановима детаљне регулације на основу осовинских тачака саобраћајница и ширина коридора саобраћајница, на адекватним подлогама.

Списак координата новоодређених мејних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	7396972.14	5077823.20	41	7395039.10	5076526.52
2	7396978.81	5077789.24	42	7395089.59	5076460.62
3	7396806.17	5077572.49	43	7395110.37	5076426.26
4	7396827.26	5077511.53	44	7395110.60	5076411.44
5	7397035.96	5077562.38	45	7395112.77	5076377.26
6	7397236.14	5077027.66	46	7395116.21	5076367.04
7	7397292.98	5076813.66	47	7395172.18	5076481.00
8	7395678.28	5077035.08	48	7395181.36	5076487.01
9	7395829.84	5077069.59	49	7395199.48	5076491.59
10	7395851.98	5076996.91	50	7395222.14	5076499.79
11	7395698.13	5076961.62	51	7395253.82	5076512.01
12	7395996.17	5077097.56	52	7393224.58	5075211.49
13	7396084.49	5076800.11	53	7394306.96	5076604.52
14	7396260.78	5076880.14	54	7394365.59	5076607.57



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
15	7396284.07	5076851.97	55	7394349.06	5076522.31
16	7396302.72	5076820.54	56	7394351.88	5076522.21
17	7396332.55	5076827.66	57	7394360.17	5076521.93
18	7396309.41	5076868.10	58	7394360.11	5076520.20
19	7396310.11	5076056.78	59	7394361.36	5076520.26
20	7396322.91	5076451.89	60	7394365.38	5076517.97
21	7393696.43	5076992.18	61	7394553.02	5076369.36
22	7393724.61	5076669.13	62	7394558.91	5076369.13
23	7393732.42	5076618.69	63	7394565.28	5076368.80
24	7393730.12	5076570.84	64	7394568.44	5076368.76
25	7394424.01	5074669.26	65	7394674.21	5076548.87
26	7394455.66	5074597.54	66	7394674.02	5076558.11
27	7396279.55	5076903.87	67	7394673.95	5076561.36
28	7392921.15	5076362.17	68	7394770.75	5076543.99
29	7393228.00	5076391.09	69	7394798.14	5076503.82
30	7393302.88	5076401.97	70	7393956.75	5076088.31
31	7393398.35	5076412.14	71	7393959.21	5076088.07
32	7394854.07	5076803.08	72	7393965.18	5076085.30
33	7394884.28	5076780.77	73	7393128.83	5075335.04
34	7394896.48	5076766.68	74	7393130.43	5075335.61
35	7394934.40	5076714.15	75	7393131.78	5075336.26
36	7394962.19	5076671.13	76	7393137.77	5075336.60
37	7394993.01	5076614.10	77	7396256.16	5076020.10
38	7395002.47	5076597.52	78	7396262.30	5076019.45
39	7395025.77	5076545.81	79	7396268.35	5075975.49
40	7395028.64	5076541.02	80	7396262.41	5075974.68

Планом регулације су дефинисане површине јавне намене и то:

- део коридора планиране обилазнице,
- улични коридори,
- колски прилази,
- пешачки пролаз,
- комунална површина,
- заштитно зеленило,
- коридор канала,

и приказане у прилозима од 1 до 7.

Прилог 1 – детаљ дела блокова бр. 27, 29, 30, 32 и 42

Улични коридор у блоку бр. 27

Улични коридор се образује од целе катастарске парцеле број 7412 и делова катастарских парцела број 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038/1, 1038/2, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047/1, 1047/2, 1048, 1049, 1050/1 и 1050/2 КО Бачка Топола-град.



Улични коридор у блоковима бр. 29 и 30

Улични коридор се образује од целе катастарске парцеле број 7396 и делова катастарских парцела број 978/4, 979, 980, 986, 999, 1000, 1001, 1012/3, 1013, 1019, 1021, 1024 и 1025 КО Бачка Топола-град.

Улични коридор у блоку бр. 32

Улични коридор се образује од дела катастарске парцеле број 7381 КО Бачка Топола-град.

Заштитно зеленило у блоку бр. 42

Заштитно зеленило се образује од целих катастарских парцела број 961/2, 935, 936, 938, 937 и дела катастарске парцеле бр. 934/1 КО Бачка Топола-град.

Прилог 2 - детаљ дела блокова бр. 68 и 70Улични коридор у блоку бр. 68

Улични коридор се образује од дела катастарске парцеле број 812 КО Бачка Топола.

Улични коридор у блоку бр. 70

Улични коридор се образује од целе катастарске парцеле број 4795 и делова катастарских парцела број 297, 295/4, 295/6, 294/2, 293/2, 292/2, 291/2, 4794, 298, 299, 300, 301, 302 и 305 КО Бачка Топола.

Прилог 3 - детаљ дела блокова бр. 53, 60, 62, 65, 66 и 67Улични коридори у блоку бр. 53

Улични коридори се образују од делова катастарских парцела број 362, 363, 364 и 365 КО Бачка Топола-град.

Улични коридор у блоку бр. 60

Улични коридор се образује од катастарске парцеле број 326 и делова катастарских парцела број 341/2, 342, 344, 346, 348, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360 и 361 КО Бачка Топола-град.

Колски прилаз у блоку бр. 62

Колски прилаз се образује од дела катастарске парцеле број 3362/2 КО Бачка Топола-град.

Заштитно зеленило у блоку бр. 62

Заштитно зеленило се образује од дела катастарске парцеле број 3362/2 КО Бачка Топола-град.

Коридор планиране обилазнице у блоковима бр. 65 и 66

Део коридора планиране обилазнице се образује од целих катастарских парцела број 316 и 318 и дела катастарске парцеле број 278 КО Бачка Топола-град.

Комунална површина у блоку бр. 67

Комунална површина се образује од целе катастарске парцеле број 3344/2 и дела катастарске парцеле број 3344/1 КО Бачка Топола-град.



Заштитно зеленило у блоку бр. 67

Заштитно зеленило се образује од дела катастарске парцеле број 3344/1 КО Бачка Топола-град.

Улични коридор у блоку бр. 67

Улични коридор се образује од целих катастарских парцела број 3343, 3337, 3340/2, 3341 и 7328 и делова катастарских парцела број 3344/1, 3224 и 3225 КО Бачка Топола-град.

Прилог 4 - детаљ дела блокова бр. 32, 33, 43 и 44Колски прилаз у блоку бр. 32

Колски прилаз се образује од дела катастарске парцеле број 2209/1 КО Бачка Топола-град.

Улични коридори у блоку бр. 33

Улични коридори се образују од делова катастарских парцела број 7371 и 7367 КО Бачка Топола-град.

Улични коридор у блоку бр. 43

Улични коридор се образује од целе катастарске парцеле број 7365 и делова катастарских парцела број 756, 757, 758, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793/1, 793/2, 794, 796, 797, 801 и 802 КО Бачка Топола-град.

Пешачки пролаз у блоку бр. 44

Пешачки пролаз се образује од делова катастарских парцела број 7361, 2736/2, 2739 и 2740/2 КО Бачка Топола-град.

Прилог 5 - детаљ блока бр. 19Улични коридор у блоку бр. 19

Улични коридор се образује од дела катастарске парцеле број 6653/1 КО Бачка Топола-град.

Прилог 6 - детаљ дела блокова бр. 23 и 26Колски прилаз у блоку бр. 23

Колски прилаз се образује од целих катастарских парцела број 1476/2, 1475/2, 1474/1, 1473/2, 1472/2, 1471/2, 1470/2, 1469/2 и 1468/2 и од дела катастарске парцеле број 5117 КО Бачка Топола-град.

Улични коридор у блоку бр. 26

Улични коридор се образује од делова катастарских парцела број 7435 и 4872 КО Бачка Топола-град.

Прилог 7 – детаљ дела блока бр. 12Коридор канала у блоку бр. 12

Коридор канала формира се од дела парцеле 7454 КО Бачка Топола-град.



4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

За израду плана генералне нивелације коришћена је следећа документација:

- дигитални катастарски план,
- основна државна карта у размери 1:5000.

Подручје насеља Бачка Топола које је обухваћено овим Планом се налази на апсолутној надморској висини од 93,80 до 110,80 m.

Генералним нивелационим решењем задржани су следећи елементи постојећих саобраћајница:

- коте прелома нивелете осовина саобраћајница,
- интерполоване коте нивелете осовина саобраћајница,
- нагиби нивелете осовина саобраћајница (0,00% - 3,66%),

а остали нивелациони елементи ће се дефинисати кроз осталу планску документацију прописану овим Планом.

Нивелационим решењем су дате основне смернице нивелације којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати.

4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

У највећем броју блокова (зона центра насеља, постојеће становање) грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице.

За изградњу на простору за који је предвиђена израда плана детаљне регулације грађевинске линије ће се дефинисати изградом тог плана.

У оквиру површина у радној зони растојање између регулационе и грађевинске линије је мин. 5,0 m.

Грађевинске линије су дате описно овим Планом у правилима грађења за зоне појединачно.

5. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, ОДНОСНО ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објекта јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

Списак парцела површина јавне намене

КО	Парцеле	
	целе	делови*
Бачка Топола-град	661, 662, 663, 685, 686, 687, 700, 705, 707, 939, 940, 945, 950, 955, 960, 1796, 3564, 3576, 3577, 3587, 3588, 3620, 366, 367, 3622, 623, 3746/2, 3747/2, 3749/2, 3750/2, 6085/2, 6338, 6340/1, 6340/2, 7304/1, 7305, 7306, 7344, 7353, 7354, 7507/1, 7507/3, 7540, 7394, 7321, 7322, 7323, 7320, 7324/1, 7325, 7326, 7318, 300, 7319/1, 7319/2, 7395, 7301, 7307, 7394, 983, 984, 995, 7397, 7396, 7398, 7406, 7405, 7403, 7402, 7400, 7401, 7407, 7408, 7410, 7411/2, 7412, 7413, 7404, 7409, 7415/1, 7415/2, 7414, 976, 978/1, 978/4, 978/5, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 1825, 7308, 7300, 7600, 7310, 7302, 7303, 961/2, 935, 936, 937,	362, 623, 624, 626, 627, 628, 629, 640, 641, 642/1, 642/2, 642/3, 647, 649, 651, 653, 654, 656, 658, 660, 665, 667, 669, 670, 689, 696, 699, 701, 703, 704, 708, 709, 710, 711, 712, 713/1, 713/2, 714, 735, 738, 740, 741, 743, 744, 745, 747, 750, 2888, 2889, 2894, 3566, 3629/1, 6100/3, 6146/4, 6146/8, 6147/1, 6205, 6206, 6208, 6209, 6210, 6215, 6217/1, 6252, 6254, 6280, 6281, 6282, 6283, 6286, 6288, 6289, 6290, 6291, 6292, 6293, 6294, 6296/1, 6296/2, 6298, 6299, 6393, 7311, 7312, 7317, 7318, 7336/1, 7343, 7346, 7350, 7355, 7357, 7505, 7506, 7508, 7509, 7514, 7516/5, 7517, 7531, 7532, 7534, 7538, 7539, 7543, 934/1, 809/3, 1588, 7311,



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

КО	Парцеле	
	целе	делови*
	938, 927, 928, 929, 930/2, 930/3, 930/4, 2152/1, 7417/1, 1287/1, 1288/1, 7418, 7419, 7420, 7421, 7422, 1733/1, 7453, 7449, 7442, 7441, 7450, 7452, 7451, 7443, 7440, 7445, 7439, 7444, 7446, 7447, 7315, 7316, 7356, 7577, 7578, 7513, 7572, 7570, 7566, 7569, 7309, 7565, 7571, 7573, 7574, 7575, 7594, 7596, 7595, 7597, 7593, 7598/2, 7592, 7579, 7580, 7581, 7588/1, 7576, 7588/2, 7582, 7583, 7584, 7585, 7586, 7587, 6998, 7589, 7591, 7590, 6944/27, 6944/29, 4831, 4837, 7423/1, 4759, 7438, 4750, 7424, 7425, 7426, 7427, 7428, 7429, 7430, 7314, 5004, 7432, 7433, 734, 7222/1, 6944/28, 5121, 5119, 5117, 5254, 7251/1, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7257, 7258, 7259, 7260, 7262, 7263, 7264, 7265, 4552, 5313, 5312, 5310, 5317/5, 5323, 5327, 5309, 5325, 5344/1, 5345, 7567, 5346, 5347, 5352, 7349, 7352, 7351, 397, 7350, 7348, 7349, 3344/2, 3344/1, 3345, 3306, 7328, 7330, 7332, 7334, 7331/35, 7335, 7337, 7338, 7339, 7340, 7341, 7342, 7336/1, 3361/2, 6131/2, 7514, 7515/1, 7515/2, 7508, 7509, 7510, 7511, 7512, 7513, 3604/6, 3366, 3365, 3362/2, 3411/1, 3411/2, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, 3594, 7516/5, 7516/4, 3602, 3603/1, 6109/3, 6104/3, 6105/2, 6105/4, 6100/4, 6104/4, 6146/6, 6146/4, 6145/7, 6141/4, 7535/4, 7535/5, 6155/3, 6184/2, 7535/6, 7536, 7538, 7539, 6393, 7534, 7542, 6423, 6375, 6370, 6366, 6428, 6437, 6359, 7366, 7544, 7543, 7533, 6378, 6383, 7532, 7530, 7517, 7518, 7527, 7531, 7520/1, 7520/2, 7520/3, 7519, 6324, 7312, 6499, 6500, 6501, 7545, 7546, 7547, 6547, 6548, 6549, 6552, 6550/1, 6551/2, 6555/1, 6553/2, 6552/3, 6554, 7548/1, 7551, 7549, 7529, 7528, 7550, 7552, 7556/1, 7555, 7553, 7526, 7525, 7524, 6019, 5989, 6595, 6603/3, 7557/1, 7562, 6604, 5463, 5437, 5439, 5440, 5357, 5358, 5362, 5365/1, 5411, 5412, 5413/2, 5365/2, 5444/2, 7560, 7559, 7558/1, 7558/2, 7561/1, 7561/2, 7317, 7521/1, 7521/2, 7521/3, 7503/2, 7503/3, 7563, 7503/4, 7503/5, 3770, 7522, 7505, 7504, 7357, 7359, 7358, 7374, 7362, 7363, 7361, 7360, 7364/2, 7364/1, 7523, 6005, 3773, 3775, 3789, 3790, 2888, 2889, 2874, 2873/1, 2873/2, 901, 902/1, 902/2, 7393, 7392, 7391, 7390, 7389, 7388, 2036/1, 7385, 7386, 7387, 7375, 7373, 7370, 7384, 7372, 7368, 7369, 7383, 7376, 7377, 7379, 7378, 2178/1, 2179/1, 7382, 2182/1, 2183/1, 2181/2, 2180/1, 2177/2, 2032, 4056, 7459, 7461, 7455, 7601, 2031, 7482, 7463, 7464, 7467, 7458, 7460, 7456, 7457, 7462, 7465, 7466, 7468, 7469, 7470, 7471, 7472, 7473, 7474, 7476, 7477, 7475, 7478, 7479, 7480, 7481, 4476/1, 4474, 4470/2, 4470/3, 4469, 5452, 5500, 4113, 4025, 4102, 7483, 7484, 7486, 2590, 2561, 7485, 7492, 7491, 7489, 7488, 7487, 7490, 7493, 7494, 7495, 7496, 7497, 7498, 7499, 7500, 7501, 7502, 7503/1, 316, 318, 3337, 3341, 3344/2, 7396, 7365, 803, 804, 805, 808, 809/3, 7557/3, 7564, 6659, 7380, 7411/1, 1028, 1027, 1558, 2033, 751, 233, 234, 235, 793/1, 5118, 7251/2, 7355/1	7541, 4470/1, 362, 363, 364, 365, 278, 326, 341/2, 342, 343, 344, 346, 348, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 3341/1, 3224, 3225, 3344/1, 2736/2, 2739, 2740/2, 978/4, 979, 980, 986, 999, 1000, 1001, 1012/3, 1013, 1019, 1021, 1024, 1025, 6653/1, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038/1, 1038/2, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047/1, 1047/2, 1048, 1049, 1050/1, 1050/2, 756, 757, 758, 797, 796, 792, 800, 799, 798, 802, 801, 794, 791, 790, 789, 788, 787, 1476/2, 1475/2, 1474/1, 1473/2, 1472/2, 1471/2, 1470/2, 1469/2, 1468/2, 832, 7381, 2209/1, 7371, 7367, 7435, 4872, 7454, 934/1



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

КО	Парцеле	
	целе	делови*
Бачка Топола	1229/4, 4721, 1222/6, 4796/2, 4714/2, 4718, 816, 4790, 4791, 4789, 1468/1, 1469/1, 1470/1, 1471/1, 1472/1, 1473/1, 1474/1, 1475/1, 1476/1, 4795, 1124	1981, 1982, 1983, 1984, 1993, 4720/1, 297, 295/4, 295/6, 294/2, 293/2, 292/2, 291/2, 4794, 4797, 298, 299, 300, 301, 302, 305, 612, 4813
Мали Београд	2306/1, 2306/2, 2304, 2305, 2303, 2300/1, 2300/2, 2296, 2297/1, 2297/2, 2297/3, 2298, 2299, 1935, 1396	

*Пописани делови парцела ће након спровођења границе грађевинског подручја насеља Бачка Топола и након израде прописаних планова детаљне регулације добити нове катастарске ознаке – бројеве парцела.

У случају неслагања пописа катастарских парцела и графичког приказа, због евентуалне грешке у читавању или накнадних промена на терену због одржавања катастарског операта, меродаван је графички приказ број 2.3. „Површине јавне намене“.

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти).

5.1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

У Бачкој Тополи је заступљеност јавних служби углавном задовољавајућа, односно у складу је са величином насеља и улогом коју има у мрежи насеља Општине, с обзиром на то да је Бачка Топола највеће насеље и локални центар. Поред постојећих јавних служби могуће је формирање и нових јавних служби на погодним местима и то како у јавном, тако и у приватном сектору власништва. Нове јавне службе ће допринети побољшању нивоа и квалитета ових услуга.

Унутар постојећих комплекса јавних служби дозвољена је реконструкција, адаптација и доградња постојећих објеката ради побољшања услова функционисања, као и изградња нових објеката. Такође, могуће је проширење ових комплекса или ангажовање нових површина.

За планиране комплексе јавних служби и постојеће комплексе јавних служби где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Изградња нових јавних служби може се одобрити у оквиру компатибилне намене у насељу.

За уређење и изградњу наведених садржаја примењивати услове дефинисане у овој тачки.

За уређење и изградњу садржаја на површини за здравствену и социјалну заштиту примењивати услове дефинисане у овој тачки за сваку од ове две области, а удео површине која ће бити намењена за здравствену заштиту у односу на површину која ће бити намењена за социјалну заштиту ће бити дефинисан урбанистичким пројектом, у складу са исказаним потребама.

Управа и администрација

Услови за уређење и изградњу су:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| – индекс заузетости парцеле | макс. 60% |
| – спратност објекта | макс. П+2+Пк |
| – обезбедити зелених површина | мин. 30% од укупне површине парцеле |



Здравствена заштита

Уређење и изградњу објеката здравствене заштите изводити у складу са важећим прописима који предметну област уређују и у складу са условима из Плана:

- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- спратност објекта макс. П+2+Пк
(за дом здравља, болницу или центар за специјализована лечења - П+4)
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле

Ветеринарска станица и зоохигијенска служба може се градити у складу са важећим прописима који предметну област уређују и условима из овог Плана:

- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- спратност објекта макс. П+1+Пк
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле

Социјална заштита

Уређење и изградњу објеката социјалне заштите изводити у складу са важећим прописима који предметну област уређују и у складу са условима из Плана:

- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- спратност објекта макс. П+2+Пк
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле

Дом за старе, објекат за смештај лица са стањем социјалне потребе:

- површина комплекса 50-60 m² по кориснику
- грађевинска површина 25 m² по кориснику
- максимална спратност објекта П+2+Пк
- 1 ПМ на 2 запослена.

Образовање

Предшколске установе:

- обухват деце узраста од 5-7 година 100%
- обухват деце узраста од 3-5 година 70%
- обухват деце узраста од 0,5-3 године 30%
- изграђена површина 8m²/по детету
- слободна површина 10-15m²/по детету
- максимална спратност објекта П+2+Пк
- озелењене површине мин. 40% од укупне површине парцеле
- у комплексу уредити простор за игру деце на отвореном
- 1 ПМ на 70 m² корисног простора (изван ограда комплекса)

Основне школе:

- старосна група од 7-14 година 100%
- изграђена површина 7-8 m²/по ученику
- слободна површина 25-30m²/по ученику
- максимална спратност објекта П+2+Пк
- озелењене површине мин. 40% од укупне површине парцеле
- комплекс опремити отвореним спортским теренима и физкултурном салом
- 1 ПМ на 70 m² корисног простора (изван ограда комплекса)

Средње школе:

- старосна група од 14-19 година
- изграђена површина 15-20 m²/по ученику
- спратност објекта П+2+Пк
- озелењене површине мин. 40% од укупне површине парцеле



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

- комплекс опремити отвореним спортским теренима и фискултурном салом
- 1 ПМ на 70 m² корисног простора (изван ограда комплекса)

Ученички дом:

- изграђена површина 15 m² по ученику
- слободна површина 10-15 m² по ученику
- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- спратност објеката макс. П+2+Пк
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле
- комплекс опремити теренима за спорт и рекреацију

Култура

Уређење и изградњу објеката културе (дом културе, библиотека, ...) изводи у складу са важећим прописима који предметну област уређују и у складу са условима из Плана:

- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- спратност објекта макс. П+2+Пк
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле

Уређење ветрењаче и припадајућег простора око ње изводи у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика и у складу са следећим параметрима:

- могућа је изградња пратећих објеката у функцији туристичке промоције ветрењаче
- индекс заузетости парцеле макс. 10%
- спратност пратећих објеката макс. П
- озелењене површине мин. 70% од укупне површине парцеле

Физичка култура

- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- спратност објекта макс. П+2+Пк
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле

Комунална делатност

Услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- спратност објекта макс. П+2+Пк
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле

Грађевинска линија објеката треба да прати грађевинску линију већине објеката у конкретном блоку, а уколико се ради о комплексу са обавезном припадајућом слободном површином (објекти образовања и сл.) грађевинска линија утврђује се у складу са функционалном организацијом предметних површина.

Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не оградају, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога. У случају оградивања ограда комплекса се поставља на регулациону линију.

Улази у објекте (комплексе) морају бити у свим елементима на припадајућој парцели (отварање врата/капије, приступне степенице).

Паркирање возила за потребе појединих садржаја је потребно обезбедити у оквиру парцеле или у коридору улице, тако да се не ремети функционисање околних садржаја.



5.2. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

Локације за изградњу нових верских објеката или локације на којима се уређују постојећи верски комплекси, односно планирани комплекси верских објеката и постојећи комплекси верских објеката где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса обавезно се разрађују урбанистичким пројектом.

Изградња нових верских објеката може се одобрити у оквиру компатибилне намене у насељу.

Грађевинска парцела на којој се гради верски комплекс мора имати површину од најмање 1000 m² и ширину фронта од најмање 30 m.

На парцели верског комплекса, поред главног верског објекта, дозвољена је изградња другог или других објеката у функцији верског комплекса - парохијског дома са пратећим садржајима (мултифункционална сала, трпезарија, библиотека, канцеларије за свештеника, архива, стамбена јединица за свештеника, трем за одмор, продавница црквених предмета, палионица свећа и сл.) и помоћних објеката. Сви наведени садржаји могу се налазити унутар једног објекта, а могу бити грађени и као независне јединице унутар грађевинских линија које ће се дефинисати урбанистичком пројектом.

Изградња ће се вршити у складу са важећим прописима који предметну област уређују и у складу са условима из овог Плана:

- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- спратност објекта
 - главни објекат у складу са традиционалним и конкретним захтевима верске заједнице
 - други објекат макс. П+Пк
 - помоћни објекат макс. П
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле

5.3. ТУРИСТИЧКИ, СПОРТСКИ И РЕКРЕАТИВНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

Планом су утврђени општи услови за уређење и изградњу туристичких, спортских и рекреативних објеката и површина, док су детаљнији услови за уређење и изградњу наведених садржаја прописани важећим прописима који регулишу дате области.

Туристичко-спортско рекреативни комплекси

За изградњу и уређење планираних туристичких, спортских и рекреативних комплекса и за постојеће туристичке, спортске и рекреативне комплексе где се планира нова изградња или доградња или уређење предметних површина које може да утиче на организацију предметних површина, а које се не спроводе на основу плана детаљне регулације, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

За туристичке, спортске и рекреативне површине у блоку број 2 и 19 примењиваће се правила уређења и грађења утврђена планом детаљне регулације.

Објекте и површине намењене туризму, спорту и рекреацији изводити у складу са важећим прописима који ову област уређују и у складу са условима из Плана.

Објекте и површине намењене туризму, спорту и рекреацији могуће је градити на површинама јавне намене и на осталом земљишту.



Општи услови за уређење и изградњу спортских и рекреативних објеката и садржаја су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 40%;
- спратност затворених објеката намењених спорту и рекреацији је макс. П+1+Пк, односно у складу са прописима везаним за функцију објекта (спортска хала, затворени базен и сл.);
- у оквиру комплекса могућа је изградња помоћних, односно пратећих затворених објеката: гараже, оставе, гардеробе и свлачионице, купатила и тоалети, трибине и надстрешнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску канализациону мрежу), бунари, ограде, трафостанице и сл.;
- спратност помоћних и пратећих објеката је макс. П (приземље);
- у оквиру постојећег комплекса хиподрома могућа је изградња и економских објеката у функцији хиподрома;
- спратност економских објеката у оквиру постојећег комплекса хиподрома је макс. П (приземље);
- у оквиру комплекса могуће је, појединачно или у комбинацијама, у зависности од расположивог простора, уређивати следеће отворене објекте и површине:
 - o отворене објекте спорта и рекреације - различите врсте спортских терена у зависности од расположивог простора, теретана на отвореном, базен за купање и сл.;
 - o површине намењене пратећим садржајима;
 - o камп;
 - o дечје игралиште, тематски парк, и сл.;
 - o површине намењене културно-уметничким садржајима: отворени изложбени павиљони, летња позорница, простор за боравак посетилаца или/и одржавање радионица на отвореном, гледалишни простор и сл.;
 - o мултифункционалну стазу која би се користила у сврхе промоције безбедности у саобраћају, школицу саобраћаја, возњу ролера и сл.
- озелењене површине су мин. 40% од укупне површине парцеле.

У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени.

У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени.

У оквиру спортско-рекреативног комплекса могућа је изградња пословног објекта угоститељске делатности максималне спратности П+1+Пк.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Комплекси намењени спорту, рекреацији и туризму морају бити опремљени неопходном комуналном инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима, а архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да се уклопе у околину.

Колске улазе и саобраћајно-манипулативне површине у оквиру комплекса димензионисати тако да омогуће приступ посетиоцима и запосленима, као и режимски приступ возилима комуналних служби, и по потреби приступ ургентним возилима.

Противпожарни приступ и проходност за комплекс неопходно је обезбедити у складу са законском регулативом.

У комплексу предвидети одговарајуће паркинг површине за посетиоце и за запослене.

Паркинг површине дефинисати у складу са очекиваним бројем и категоријом возила. Препоруке за туристичке, спортске и рекреативне површине и објекте су следеће: 0,5-1,0 ПГМ²/100 m² за смештајне капацитете (у зависности од класификације објеката), 1 ПГМ/4-12 седишта за угоститељске садржаје, 1 ПГМ/18 седишта + 1 ПГМ БУС/400 седишта за спортско-рекреативне садржаје.

² ПГМ – паркинг-гаражно место



При уређењу и изградњи туристичких, спортских и рекреативних површина и објеката у блоку број 28 осим општих услова за уређење и изградњу спортских и рекреативних објеката и садржаја неопходно је поштовати и следеће:

- Минималне техничке услове за уређење насељског купалишта - плаже:
 - један санитарни чвор на сваких 1000 m² површине купалишта (који може бити израђен од чврстог материјала, уколико постоји могућност прикључка на канализациону мрежу или мобилни уколико не постоји могућност прикључка);
 - мобилне корпе за отпатке постављене на раздаљину од сваких 10 m;
 - по четири туша на раздаљини од сваких 50 метара;
 - две кабине за пресвлачење на раздаљини од сваких 50 m;
 - одговарајући плажни мобилијар и информативне табле;
 - приступне стазе до воде морају бити минималне ширине 1 m на сваких 20 m, а слободна зона уз воду минималне ширине 3 m;
 - плажу уредити тако да се сачува природна површина плаже и вегетација на купалишту;
 - обезбедити приступачност купалишта лицима са инвалидитетом и смањене покретљивости, у складу са прописима;
 - обезбедити на плажи извор питке воде (чесму), заштићен од свих извора загађења;
 - обезбедити одговарајући број места за посматрање (надзор) за спасиоце на одговарајућим растојањима у складу са прописима;
 - обезбедити одговарајући број места за спасилачку опрему и прву помоћ, у виду објекта или пункта у складу са прописима.
- Обавезно је оформити мултифункционални зелени појас у оквиру акумулације (западна и јужна обала) у складу са условима надлежног Завода за заштиту природе.
- Уз акумулационо језеро „Зобнатица“ обавезно формирати заштитни појас минималне ширине 10 метара од ивице обале.
- На простору заштитног појаса уз обалу акумулације и брањене ножице бране акумулације на к.п. број 1228 КО Бачка Топола, као и појаса изнад тунела за одвођење вода са прелива и испуста акумулације у водоток Криваја (у оквиру к.п. број 1229/5 КО Бачка Топола) забрањена је изградња. Такође, на водном земљишту (на к.п. број 1229/2, 1229/8, 1229/7, 1229/6, 1229/5, 1229/4 и 1229/3 КО Бачка Топола) није дозвољена изградња објеката, а планирани садржаји у функцији спорта и рекреације морају бити у складу са чланом 10. Закона о водама.

Правила за озелењавање дата су у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „6.6. Услови за уређење зелених и слободних површина“, „6.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења“, у оквиру поднаслови „Туристичке, спортске и рекреативне површине“.

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- доградња постојећег објекта може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу; Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.



5.4. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

Зелену пијаци уредити и опремити у складу са савременим захтевима потрошача и продаваца.

Локације за изградњу нових зелених пијаца или локација на којој се планира доградња или уређење постојеће зелене пијаце које може да утиче на организацију предметне површине обавезно се разрађује урбанистичким пројектом.

Може се предвидети изградња пијаце као отвореног, затвореног објекта или изградња у комбинацији. Могуће је и наткривање отвореног пијачног простора.

- индекс заузетости парцеле (површина са тезгама и објектима) макс. 60%;
- спратност објеката макс. П+1.

Обавезна је изградња саобраћајно-манипулативних и паркинг површина потребног капацитета. Предвиђено је формирање еко-паркинга (на три паркинга једно стабло).

Вашариште

Уколико се на постојећем вашаришту планира нова изградња, доградња или уређење постојећег вашаришта које може да утиче на организацију предметне површине обавезна је израда урбанистичког пројекта.

- индекс заузетости парцеле макс. 60%;
- спратност објекта макс. П;
- зелене површине мин. 30%.

Предвиђено је формирање еко-паркинга (на три паркинга једно стабло).

Комплекс водопривреде у блоку број 28

Уколико се у постојећем комплексу водопривреде планира нова изградња, доградња или уређење постојећег комплекса које може да утиче на организацију предметне површине обавезна је израда урбанистичког пројекта.

- У комплексу је могућа изградња објеката у функцији водопривреде;
- индекс заузетости парцеле макс. 40%;
- спратност објеката макс. П+Пк;
- зелене површине мин. 30%.

У комплексу постројења за припрему воде за пиће дозвољена је изградња само објеката у функцији водоснабдевања насеља. Урађен је Елаборат о зонама санитарне заштите изворишта подземних вода ЈП „Комград“ у Бачкој Тополи и дефинисане су зоне санитарне заштите у складу са критеријумима дефинисаним Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08). Сви радови на пројектовању и изградњи водоводног система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежних органа.

Услови за изградњу бунара у оквиру изворишта подземних вода дефинисани су у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „б. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „б.2. Водна и комунална инфраструктура“, „б.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре“ и „б.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре“.



Услови за изградњу трафостаница дефинисани су у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „6.3. Електроенергетска инфраструктура“, „6.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре“ и „6.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре“.

Услови за изградњу мернорегулационих станица (МРС) дефинисани су у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „6.4. Термоенергетска инфраструктура“, „6.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре“.

Услови за изградњу антенских стубова дефинисани су у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „6.5. Електронска комуникациона (ЕК) инфраструктура“, „6.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре“ „6.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре“.

Гробља

Уређење и опремање гробља вршити у складу са важећим прописима.

За уређење постојећег гробља које може да утиче на организацију комплекса гробља, као и за проширење постојећег гробља или за уређење новог гробља обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Код изразито архитектонске концепције гробља однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је 60:40%, док је код пејсажне 40:60%. Функционална подела гробља (ако се ради о изразито архитектонској концепцији) треба да се састоји од следећих односа:

- 60% површине гробља треба да буде намењено гробним местима,
- 20% чини заштитни зелени појас и парковски обликован простор,
- 16% су површине за саобраћајнице,
- 3% трг за испраћај,
- 1% остали садржаји (код улаза у гробље - капела, продавница свећа, цвећа и др, максималне спратности П - приземље),
- комплекс гробља оградити заштитном оградом, висине до 2,0 m,
- уз комплекс гробља треба уредити адекватан простор за паркирање возила и бицикала, а гробље опремити неопходном инфраструктуром (прикључак на водовод, канализацију и електромрежу).

5.5. САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ, ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА И УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре, као и услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру утврђени су у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „6.1. Саобраћајна инфраструктура“.

5.6. АКУМУЛАЦИОНО ЈЕЗЕРО, РЕКА КРИВАЈА И КАНАЛИ

У обухвату Плана налази се део акумулационог језера „Зобнатица“, део реке Криваје и канали.



На водном земљишту које је у оквиру природних добара, потребно је активности ускладити са мерама заштите природе. С обзиром на то да је акумулационо језеро и његово непосредно окружење део заштићеног подручја – парка природе „Бачкотополске долине“ и да река Криваја представља регионални еколошки коридор, коришћење водног земљишта се може вршити само у складу са мерама дефинисаним у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „7. Општа правила уређења простора“, „7.1. Природна и непокретна културна добра“, „7.1.1. Природна добра“.

Водно земљиште је намењено за одржавање и унапређење водног режима у складу са Законом о водама и актима донетим на основу тог закона, а посебно за:

- изградњу, реконструкцију и санацију водних објеката;
- одржавање корита водотока и водних објеката;
- спровођење мера које се односе на уређење водотока и заштиту од штетног дејства вода, уређење и коришћење вода и заштиту вода;
- остале намене утврђене Законом о водама.

Водно земљиште може да се, у складу са Законом о водама и актима донетим на основу тог закона, користи и за:

- изградњу и одржавање линијских инфраструктурних објеката;
- изградњу и одржавање објеката намењених одбрани државе;
- изградњу и одржавање објеката за коришћење природних купалишта и за спровођење заштитних мера на природним купалиштима;
- обављање привредне делатности, и то: изградњу објеката за које се издаје привремена грађевинска дозвола у смислу закона којим се уређује изградња објеката;³
- постављање мањих монтажних објеката привременог карактера за обављање делатности за које се не издаје грађевинска дозвола у смислу закона којим се уређује изградња објеката;
- спорт, рекреацију и туризам;
- вршење експлоатације минералних сировина у складу важећим законима.

На простору заштитног појаса уз обалу акумулације и брањене ножице бране акумулације на к.п. број 1228 КО Бачка Топола, као и појаса изнад тунела за одвођење вода са прелива и испуста акумулације у водоток Криваја (у оквиру к.п. број 1229/5 КО Бачка Топола) забрањена је изградња. Такође, на водном земљишту (на к.п. број 1229/2, 1229/8, 1229/7, 1229/6, 1229/5, 1229/4 и 1229/3 КО Бачка Топола) није дозвољена изградња објеката, а планирани садржаји у функцији спорта и рекреације морају бити у складу са горе наведеним, односно са чланом 10. Закона о водама.

Остали услови за изградњу објеката и извођење радова у зони водотока, односно канала утврђени су у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „6.2. Водна и комунална инфраструктура“, „6.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре“.

6. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.1.1. Услови за уређење саобраћајне инфраструктуре

У оквиру простора обухваћеног Планом генералне регулације насеља Бачка Топола у наредном временском периоду саобраћај ће бити заступљен преко капацитета путног – друмског и железничког саобраћаја.

³ Објекти за које се издаје привремена грађевинска дозвола, а чија је изградња дозвољена су: привремене саобраћајнице и прикључци, градилишни камп, прикључци на комуналну мрежу за потребе грађења или експлоатације објеката, као и за извођење истражних радова на локацији, у циљу утврђивања услова за израду пројекта за извођење и за измештање постојећих инсталација.



Насељска путна мрежа

Саобраћајни положај Бачке Тополе је врло специфичан с обзиром да је насеље позиционирано између два магистрална и међународна инфраструктурна система највишег ранга (Е-75 и Е-85), од којих међународна пруга директно пролази кроз насеље. Магистрална железничка пруга бр. 105, као и железничка станица Бачка Топола су изграђени у ранијем периоду и имали су значајан утицај на развој насељске матрице, с обзиром на пружање на правцу север-југ и пресецање насељског ткива на неједнаке делове. Такође, на формирање насељске саобраћајне матрице значајан утицај су имали и радијални правци категорисаних путева (државни и општински), који се сустичу у централном дели насеља, где су се и формирали мање-више сви важнији насељски садржаји.

Основна концепција саобраћаја у насељу Бачка Топола се заснива на задржавању свих физички дефинисаних уличних коридора, њихово потпуно урбанистичко – просторно дефинисање (утврђивање парцела свих уличних коридора), дефинисање свих потребних елемената попречних профила саобраћајница, уз њихову изградњу и реконструкцију где је то потребно и неопходно.

У насељским блоковима (стамбеним и радним, спортско-рекреативним) планира се пробијање нових коридора, у циљу повезивања и уопштувања сегмената саобраћајне мреже. У насељским дистриктима кроз које пролази магистрална пруга насељска путна мрежа ће се усклађивати са планским, пројектно-техничким решењима и елементима брзе пруге (блокови из магистралну пругу).

Ширина и положај свих садржаја у попречном профилу, узимајући у обзир специфичности у оквиру насеља, као и све набројане условљености, ће бити посебно разрађивани кроз овај План, одговарајуће планове детаљне регулације и техничку документацију.

Основу саобраћајног система насеља чиниће путни - друмски саобраћај, а његови најважнији сегменти ће бити постојеће трасе државних путева:

- **IIa реда бр.100/М-22.1**, Хоргош - Суботица - Бачка Топола - Мали Иђош - Србобран - Нови Сад - Сремски Карловци - Инђија - Стара Пазова - Београд,
- **IIa реда бр.105/Р-108, Р-119**, државна граница са Мађарском (гранични прелаз Бајмок) - Бајмок - Бачка Топола - Сента - Чока - Мокрин - државна граница са Румунијом (гранични прелаз Врбица),
- **IIa реда бр.108/Р-119**, Бачка Топола - Кула - Деспотово - Силбаш - Бачка Паланка - државна граница са Хрватском (гранични прелаз Бачка Паланка),
- **IIa реда бр.109/Р-108**, Бачка Топола - Бечеј,

као и општинских путева:

- **ОП бр. 10**, Бачка Топола - Мићуново - Чантавир,
- **ОП бр. 16**, Бачка Топола - везни крак са ДП-IIa реда бр. 100 и ДП-IIa реда бр. 105, функционално дефинисаних као главне насељске саобраћајнице (ГНС). Трасе ових категорисаних путева, као главних насељских саобраћајница у оквиру утврђених регулационих ширина чиниће основу путног саобраћајног система насеља.

Просторна диспозиција насељских садржаја (општинска администрација, школе, предшколске установе, дом здравља и др.) у центру насеља дефинисана је у ранијем периоду развоја насељске урбане матрице. Концентрација централних садржаја у зони укрштања два државна пута (**бр. 100 и бр. 105**), као и трасе државних путева (**бр. 108 и бр. 109**), значајно су утицали на величину негативних утицаја саобраћајних дешавања на насељске функције. У наредном периоду, с обзиром на трасе категорисаних путева (ДП бр. 100, ДП бр. 105) кроз центар, може се очекивати даљи негативан утицај на безбедност и проточност у овом делу насеља. Први значајни кораци који су предузети у претходном периоду у смислу решавања конфликта транзитних токова и урбаних садржаја и функција (изградња сегмента обилазнице око Бачке Тополе, редифиниција раскрсница, релокација трасе ДП бр. 105) су допринели



смањењу негативног утицаја саобраћаја, посебно у централној зони. Величина и кумулативни ефекти негативног утицаја у наредном периоду ће искључиво зависити од повећања обима саобраћаја, као и од даљих корака у реализацији измештања транзита из насеља Бачка Топола.

Просторним планом општине дефинисана је потреба елиминације обимних првенствено транзитних токова из насеља кроз активности на реализацији обилазнице државних путева на правцу југ - североисток. Број и ритам саобраћајних прикључака у обухвату ПГР-е на обилазницу дефинисан је у складу са хијерархијским нивоом наслањајућег сегмента насељске мреже (СНС - сабирне насељске саобраћајнице радне зоне – графички прилог број 2.4. „Саобраћајна инфраструктура и регулационо-нивелациони план“). Остале насељске саобраћајнице (приступне насељске саобраћајнице - ПНС) у зони обилазнице неће имати директан излаз на овај саобраћајни капацитет, а приступаће на обилазницу преко дела мреже и дефинисаних саобраћајних прикључака сабирних саобраћајнице (СНС). До коначне реализације обилазнице, као међуфазно решење, у случају промена/повећања обима саобраћајних дешавања у насељу, потребно је предузети одређене захвате у циљу побољшања проточности и безбедности функционисања насељског саобраћаја (мере успоравања саобраћаја у централној зони, одговарајућа сигнализација и опрема и др.).

У експлоатационом смислу планира се изградња недостајућих елемената саобраћајне мреже као и рехабилитација, реконструкција и одговарајуће опремање свих постојећих саобраћајница у оквиру утврђених регулација уличних коридора. Посебан акценат приликом даље реализације (кроз пројектовање и техничку документацију) у уличним коридорима потребно је дати одводњавању са коловозних и осталих саобраћајних површина.

Утврђивање нових регулационих ширина, приликом формирања – пробијања нових (зона укрштаја брзе пруге са насељским саобраћајницама, местимично улични коридори недовољних ширина регулације) или реконструкције унутар постојећих регулација, захтеваће одређена прилагођавања, узимајући у обзир хијерархијски ниво саобраћајнице, њен положај у мрежи као и могућности – простор, који ће бити условљен постојећом изграђеношћу и конфигурацијом терена.

Реконструкцијом траса категорисаних државних и општинских путева (главна насељска саобраћајница – ГНС) побољшаће се функционисање насељског саобраћаја, повезаност са суседним општинама, суседним насељима и туристичким локалитетима. Такође, неопходна је изградња, као и мере реконструкције / рехабилитације ниже хијерархијске насељске уличне мреже у циљу повећања безбедности насељског саобраћаја.

Узимајући у обзир геоморфолошке особине терена, у целом насељу су евидентне изванредне просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја.

Изградњом, модернизацијом постојећих капацитета (пешачке стазе, бицикличке стазе и траке), као и изградњом нових (пешачке и бицикличке стазе), безбедност кретања би се подигла на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања били би основни начини савладавања унутарнасељских растојања. У оквиру регулација (постојећих/планираних) саобраћајница посебно ће се обратити пажња на реализацију ових капацитета.

Унутрашњи саобраћај у оквиру урбаног простора насеља Бачка Топола кумулисаће, усмеравати и водити главна насељска саобраћајница до свих одредишта у окружењу.

Због величине насеља и постојећег/перспективног транзитног и интерног саобраћаја планира се проширење коловоза у оквиру главне насељске саобраћајнице (са садашњих 6,0 m на планираних 7,0 (6,5) m).



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Систем сабирних и приступних саобраћајница треба да опслужи насеље и омогући смештај свих саобраћајних капацитета у оквиру јавне површине уличног коридора. За повезивање насеља са пољопривредним и другим сировинским залеђем у наредном периоду искористиће се мрежа постојећих и планираних атарских и приступних путева.

Дакле, у наредном планском периоду постојаће три хијерархијска нивоа насељских саобраћајница:

- главна насељска саобраћајница – ГНС,
- сабирна насељска саобраћајница – СНС и
- приступна насељска саобраћајница – ПНС.

За насеље Бачка Топола важе следећи параметри саобраћајница:

Врста саобраћајнице	Мин.ширина коридора	Ширина коловоза
Главна нас. саобраћајница	18,0 m	7,0 m (мин. 6,5 m)
Сабирна нас. саобраћајница	12,0 (10,0) ⁴ m	6,0 m (мин. 5,5 m)
Приступна нас. саобраћајница	10,0 (8,0) ⁴ m	5,5 m (мин. 5,0 m)

У наредној табели дати су хијерархијски дефинисани типови насељских саобраћајница, са утврђеним просторним нивоима функционалности у насељској мрежи:

Функција					Тип	
опслуживање локације	сабирање токова	саобраћајно повезивање	даљинско повезивање	брзо повезивање	основни	мешовити
*	*	□	•	*	ГНС	главна магистрала
□	•				СНС	сабирна улица
•	*				ПНС	приступна улица

- главна функција
- споредна функција
- * само изузетно

Главна насељска саобраћајница (ГНС) ће по функцији и изграђености бити најважнији насељски саобраћајни капацитет (ширина коловоза 7,0 - мин. 6,5 m) и она ће кумулисати сав интерни саобраћај на нивоу насеља и водиће га ка жељеним одредиштима у окружењу.

У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице су имплементирани и капацитети за одвијање пешачког саобраћаја (са обе стране уличног коридора уз регулациону линију) што ће омогућити највиши ниво основном насељском комуницирању. Дуж трасе главне насељске саобраћајнице кретаће се средства јавног превоза и омогућити даљинска (транзитна) и интерна кретања.

ГНС мора поседовати одговарајућу изграђеност, као и простор за независно вођење немоторних кретања (пешачке и бицикличке стазе), како би се обезбедио највиши ниво саобраћајне услуге.

⁴ Изузетно у одређеним деловима насеља где није могуће спровести дефинисану ширину (постојећа изграђеност, услови терена и сл.) она се може редуковати на 10,0 (СНС) и 8,0 (ПНС), али само у потезу – сегменту улице где ширина регулације није остварива.

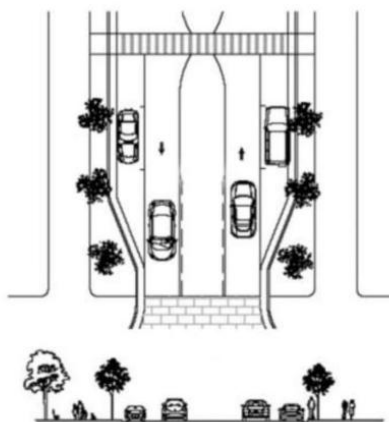


ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Табела профила функције и нивоа функције главне насељске саобраћајнице (ГНС) у насељу Бачка Топола:

ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (ГНС)	П - повезивање О - опслуживање Б - боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	П/О				X	
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТ. ВОЗИЛА)	П/О				X	
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О/П				X	
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	О/П				X	
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	О/П				X	
ПАРКИРАЊЕ	О			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	О/П			X		
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	О			X		
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ				X		
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)					X	

Геометријски попречни профил ГНС



Сабирне насељске саобраћајнице (СНС) у насељу Бачка Топола ће по изграђености омогућити кретање интерног теретног сабраћаја, везе са важнијим насељским садржајима, као и повезивати значајне зоне и целине са главном насељском саобраћајницом.

Заједно са ГНС сабирне насељске саобраћајнице чиниће затворени функционални систем са потребном проточношћу при свим условима одвијања саобраћаја.

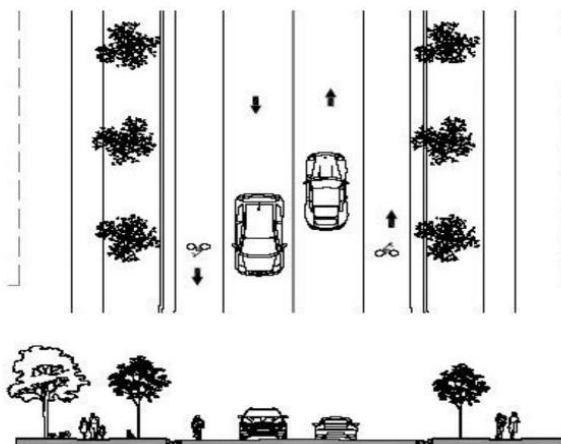


ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Табела профила функције и нивоа функције сабирне насељске саобраћајнице (СНС) у насељу Бачка Топола:

САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (СНС) СУ	П - повезивање О - опслуживање Б - боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	О/П			X		
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТ. ВОЗИЛА)	О/П			X		
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О	X				
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	П/О			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	О				X	
ПАРКИРАЊЕ	О			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	О/П				X	
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	О/Б			X		
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ	О/Б			X		
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)				X		

Геометријски попречни профил СНС



Приступне насељске саобраћајнице (ПНС), као хијерархијски најниже у мрежи, ће омогућити доступност до свих садржаја и објеката, уз примену одговарајућих режимских захвата где се за то укаже потреба.

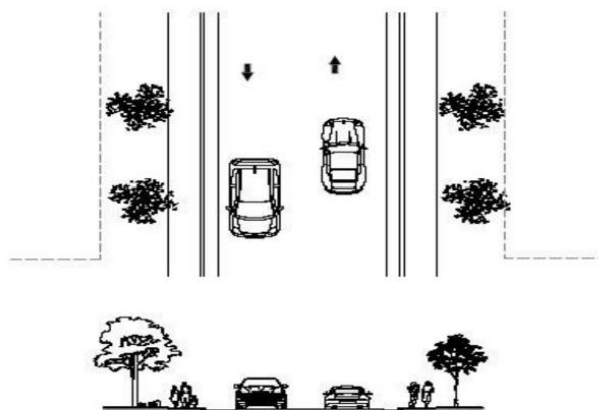


ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Табела профила функције и нивоа функције приступне насељске саобраћајнице (ПНС) у насељу Бачка Топола:

ПРИСТУПНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (ПНС) ПУ	П - повезивање О - опслуживање Б - боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	О		X			
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТ. ВОЗИЛА)	О		X			
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О	X				
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	О				X	
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	Б				X	
ПАРКИРАЊЕ	О				X	
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	Б				X	
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	Б					X
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ	Б				X	X
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)						X

Геометријски попречни профил ПНС



Саобраћајни чворови – раскрснице

Планирана концепција решавања проблематике саобраћајних чворова - раскрсница унутар насеља подразумева решавање чворних тачака кроз класичне површинске раскрснице - са пресецањем саобраћајних струја (трокраке и четворокраке), уз евентуално разматрање и реализацију потребе за променом типа раскрсница, кроз пројектно-техничку документацију (раскрснице са пресецањем саобраћајних струја ▶ кружне раскрснице).



Овим Планом није предвиђена редифиниција (утврђивање микролокација) раскрсница са раздвајањем саобраћајних струја и формирање кружних раскрсница, али се оставља могућност за њихову реализацију, уколико се за тим укаже потреба. Микролокације и оправданост ових укрштања се утврђују саобраћајно-техничком анализом и просторно-урбанистичким условима. Уколико су резултати ових анализа позитивни могуће је приступити активностима за планирање и реализацију кружних раскрсница, уз обавезну обраду кроз планску и/или пројектно-техничку документацију.

До тада, потребно је реализовати саобраћајно-техничку анализу безбедности и проходности саобраћајних чворова са предлогом одговарајућих режимско-регулаторних мера.

Укрштање насељских саобраћајница са новопланираном брзом железничком пругом обавезно решавати ван нивоа – денивелационим укрштањима типа подвожњак.

Стационарни саобраћај

У оквиру насеља ће се планирати и простори за стационирање возила, код свих важнијих насељских садржаја.

Паркинзи за путничка возила у оквиру коридора ГНС и СНС се могу планирати у оквиру уличног коридора - слободних површина у регулационом профилу, а у регулацијама приступних саобраћајница морају бити у оквиру парцеле наслањајуће намене. Могуће је планирати нове паркинге за путничка возила у оквиру централне зоне насеља само изван просторне културно-историјске целине.

На ободу насеља у оквиру радних садржаја (уз државне путеве) такође је могуће планирати изградњу простора за стационирање теретних возила.

Немоторни саобраћај

Узимајући у обзир геоморфолошке особине терена, насеље Бачка Топола има просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја.

Изградњом и модернизацијом постојећих капацитета (бицикличке траке и стазе и пешачке стазе) безбедност кретања би се подигла на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања били би основни начини савладавања унутарнасељских растојања.

Јавни превоз

За функционисање јавног аутобуског саобраћаја неопходно је обезбедити квалитетно опслуживање путника како на централној аутобуској станици (АС) тако и терминалима – стајалиштима.

Реконструкцију постојећих, као и евентуалну изградњу нових аутобуских стајалишта, извршити у складу са условима из овог Плана, као и правилницима који ближе регулишу ову област, на начин да се задовоље сви критеријуми пријема и отпреме путника, уз повећање нивоа услуге и безбедности.

Саобраћајни терминали

Теретни терминали

Изградња теретних терминала за опслуживање свих возила у транзиту са свим припадајућим елементима (паркинзи, сервисно-угоститељски део) могућа је у оквиру радних садржаја који се налазе у зони државног пута IIа реда бр. 100 (блокови 40 и 41), зони државног пута IIа реда бр. 105 (блок 47) и зони обилазнице (блокови 56, 57, 58, 63 и 64).



Аутобуска станица

Микролокација централне аутобуске станице (АС) се задржава уз одговарајуће опремање, прилагођавање савременим захтевима пријема и отпреме путника као и аутобуса. Терминал АС Бачка Топола је дефинисан као међумесно – приградски са одговарајућим елементима за функционисање на нивоу терминала уз релативно висок ниво услуге опслуживања. У наредном периоду потребно је предузети активности за задржавање достигнутог нивоа квалитета превозних услуга и услуга опслуживања путника и аутобуса.

Аутобуска стајалишта

Микролокације аутобуских стајалишта се задржавају уз одговарајуће опремање и прилагођавање захтевима корисника за опслуживање при свим временским и саобраћајним условима.

Железничка станица

Железничка станица Бачка Топола се задржава на постојећој локацији, уз обавезну изградњу/реконструкцију, доградњу и осавремењавање садржаја, у складу са условима из Просторног плана посебне намене железничке пруге и условима „Инфраструктуре Железница Србије“ а.д..

Станице за снабдевање горивима (ССГ)

Од самог настанка потребе за снабдевање горивима транспортних средстава постоје евидентни проблеми у уклапању постојећих, али и нових станица у урбане/руралне просторе, који се временом у функционалном и обликовном смислу мењају.

Станице за снабдевање горивима (ССГ) се могу сврстати у пратеће садржаје саобраћајница, али и у трговинске, комерцијалне, привредне па и комуналне садржаје. У складу са наведеним, развој делатности ове врсте могуће је планирати у оквиру свих намена које су под одређеним условима компатибилне са делатношћу која се обавља на станицама за снабдевање горивом.

Станице за снабдевање горивима, као основни путни садржаји и као важни саобраћајни терминали, се могу градити уз све путеве, на деоницама унутар и ван насеља, придржавајући се основних одредби које прозилазе из Закона о путевима.

У појасу уз општинске и остале путеве унутар насеља избор микролокације пре свега зависи од постојећег броја и стања ССГ, зонарања насеља, постојећих и планираних намена простора, заштићених природних добара, као и других релевантних података (стање еколошких параметара, правци дувања ветрова, положаја индустријских и других еколошки проблематичних садржаја, положаја стамбених зона, школа и свих других садржаја где је могуће потенцијално угрожавање животне средине).

Реализација евентуалних нових ССГ (бензинске и гасне станице) у обухвату Плана ће се вршити на основу претходно урађеног плана детаљне регулације / урбанистичког пројекта⁵ уз обавезно испуњавање инфраструктурних, комуналних, еколошких и осталих услова микролокације.

⁵ Уколико није дефинисана грађевинска парцела ССГ односно ако је потребно дефинисати грађевинско земљиште и регулацију, односно извршити разграничење површина јавне и остале намене, обавезна је израда плана детаљне регулације, док је за случајеве реконструкције постојећих или изградње нових садржаја ССГ, ако се не мења регулација обавезна израда урбанистичког пројекта.



Опште смернице – критеријуми за избор микролокације ССГ се могу поделити у три групе:

- 1. саобраћајне смернице** - усмерење ка циљу лаке доступности (мање вожње због снабдевања горивом) и ка циљу безбедности (што мања саобраћајна сметња), дефинисаних кроз одређења:
 - повољне микролокације су улазно-излазни правци у насељу, радне и складишне зоне, уз гараже, сервисе, радионице и слично,
 - избегавање микролокација на главним насељским саобраћајницама – транзитним путевима кроз насеље,
 - избегавање микролокација у близинама високо оптерећених раскрсница и чворова, оштрих кривина, непрегледних места, као и у близини инфраструктурних система (гасовода, нафтовода, далековода и др.),
 - избегавање микролокација на начин да не ометају, прекидају и заузимају површине за динамички саобраћај, посебно токове немоторног саобраћаја (пешаци и бициклисти),
 - препорука за насељске ССГ: на 10.000 становника и гравитацију од око 3000 возила;
- 2. просторно-урбанистичке смернице:** усмерење ка циљу одговарајућег броја (мањи број станица мањег капацитета) и ка циљу амбијенталног уклапања (што квалитетније архитектонско уклапање у постојећу изграђеност), дефинисаних кроз одређења:
 - повољне микролокације су зоне са мањим густинама насељености, у близини централних делова насеља,
 - избор ССГ са минималним садржајима (точење горива) и са што мањим заузимањем површине (тзв. „дворишне – градске“),
 - ССГ својим изгледом и архитектонским решењима треба да буде укомпонована у околину и са одговарајућим и сврсисходним осветљењем;
- 3. еколошке смернице:** усмерење ка циљу смањења директних и индиректних утицаја на еколошке параметре (на земљиште, ваздух и воду), дефинисаних кроз одређења:
 - избор микролокације на начин да што мање потенцијално угрожава околне становнике (удаљеност 50-100 m од стамбених објеката, физичко раздвајање од пешачких стаза и слично),
 - избегавање микролокација у близинама школа, вртића, јавних установа и густо насељених стамбених зона, где се потенцијално може очекивати већи број људи,
 - заштиту околине (посебно воде) максимално обезбедити затвореним системом одводњавања са вишестепеним системом (сепаратори и таложници) уз редовно одржавање система,
 - хортикултурно оплемењивање микролокације у циљу заштите водотокова, загађивања ваздуха и визуелног скривања од оних који ССГ не користе.

Железнички саобраћај

Железнички саобраћај је присутан преко следећих капацитета:

- једноколосечне неелектрифициране пруге (магистралне бр. 105 (Е-85) у мрежи), (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад - Суботица - државна граница - (Kelebia);
- (карактеристике пруге: max V=100 km/h, 225 KN осовински притисак);
- станице Бачка Топола (путничко – робна).

Магистрална пруга на правцу Београд – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница са Мађарском је плановима највишег нивоа (ППРС, РПП АПВ) планирана за велике брзине (модернизација и реконструкција са техничко-експлоатационим карактеристикама за max V=160 - 200 km/h).

Такође, разрадом техничким документима као и условима управљача предвиђена је изградња другог колосека, потпуна електрификација, модернизација и реконструкција станице Бачка Топола (станичне зграде, станичних колосека за претицање) и њено потпуно оремање са циљем да модернизација пруге допринесе развоју насеља и привреде у коридору пруге. Станица Бачка Топола ће и даље бити дефинисана за путничко-робни саобраћај. Приступ путника перонима предвиђен је преко потходника.



Ширина железничког коридора је утврђена законском регулативом, што представља простор који је резервисан за смештај свих садржаја у функцији пруге неопходних за безбедно одвијање саобраћаја. Формирање регулације пружног коридора је у оквиру насеља захтевало одређене корекције уличне мреже у зони контакта и посебно укидање могућности укрштања са путном мрежом насеља у нивоу, осим на утврђеним микролокацијама.

Овим Планом није предвиђено отварање нових путних прелаза у нивоу са постојећом магистралном пругом. Укрштаји нове трасе брзе пруге са насељским саобраћајницама планирани су денивелационо. Услови за уређење унутар овог коридора су дефинисани планском документацијом (ППППН), законском, подзаконском и регулативом управљача – „Инфраструктура железнице Србије“ а.д.. У складу са тим, сви продори и укрштања са железничком пругом биће дефинисани посебним техничким условима управљача кроз обједињену процедуру.

6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре

Општи услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре је израда Идејних и пројеката за грађевинску дозволу, за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о путевима („Сл. гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18-др. закон);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Сл. гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13-УС, 55/14, 96/15-др. закон и 9/16-УС, 24/18, 41/18, 87/18, 23/19 и 128/20-др. закон);
- Закона о железници („Сл. гласник РС“, број 41/18);
- Закона о безбедности у железничком саобраћају („Сл. гласник РС“, број 41/18);
- Закона о интероперабилности железничког система („Сл. гласник РС“, број 41/18);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС“, број 50/11);
- Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Сл. гласник РС“, број 7/17);
- Правилника о основним условима које морају да испуњавају аутобуска стајалишта на јавном путу („Сл. гласник РС“, број 106/20);
- Правилника о техничким условима и одржавању горњег строја железничке пруге („Сл. гласник РС“, бр. 39/16 и 74/16);
- Правилника о начину укрштања железничке пруге и пута, пешачке или бицикличке стазе, месту на којем се може извести укрштање и мерама за осигурање безбедног саобраћаја („Сл. гласник РС“ број 89/16).
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Обилазница ДП

Заштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од **10 m** (са обе стране, рачунајући од крајње тачке земљишног појаса на спољну страну);
- појас контролисане изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката, исте је ширине као и заштитни појас (**10 m**) и у којој је дозвољена изградња на основу донетих планских докумената.

Обилазница државних путева са следећим програмско-пројектним елементима:

- коридор ширине 30 m ван насеља, унутар насеља постојећа ширина коридора;
- рачунска брзина $V_{гас} = 80 \text{ km/h}$, у насељу 50 km/h;
- коловоз ширине: 7,2 m тј. (2 x 3,25 m саобр.траке + 2 x 0,35 m) са ивичним тракама / 6,5 m са ивичњацима;
- банкина ширине 1,2 m;



- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (мин.оптерећење 115 kN по осовини);
- једностранни нагиб коловоза;
- укрштање са категорисаном путном мрежом површинске (сигналисана) раскрснице;
- паркирање у оквиру коридора дозвољено.

Државни путеви II реда

Заштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од **10 m** (са обе стране, рачунајући од крајње тачке земљишног појаса на спољну страну);
- појас контролисана изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката, исте је ширине као и заштитни појас (**10 m**) и у којој је дозвољена изградња на основу донетих планских докумената.

Државни пут IIа реда бр. 100, бр. 105, бр. 108 и бр. 109 са следећим програмско-пројектним елементима:

- коридор ширине 30 m ван насеља, унутар насеља постојећа ширина коридора;
- рачунска брзина $V_{rac} = 80 \text{ km/h}$, у насељу 50 km/h;
- коловоз ширине: 7,2 m тј. (2 x 3,25 m саобр.траке + 2 x 0,35 m) са ивичним тракама / 6,5 m са ивичњацима;
- банкина ширине 1,0 m;
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (мин.оптерећење 115 kN по осовини);
- једностранни нагиб коловоза;
- укрштање са категорисаном путном мрежом површинске (сигналисана) раскрснице;
- паркирање у оквиру коридора дозвољено.

Општи услови за постављање инсталација у регулацији државних путева

Предвидети двострано проширење државних путева на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње нових раскрсница.

Траса инсталација мора се пројектно ускладити са постојећим инсталацијама поред и испод предметног државног пута.

Услови укрштања инсталација са државним путевима

- укрштање са државним путем планирати, пројектовати и извести искључиво методом механичког подбушивања испод трупа пута, управно на пут, употребом адекватног материјала у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољних ивица коловоза који је изграђен/реконструисан у ширинама утврђеним важећим законима, прописима и стандардима) увећана за по 3,0 m са сваке стране,
- минимална дубина од најниже горње коте коловоза до горње коте инсталације - заштитне цеви, износи 1,5 m,
- минимална дубина мерена од коте дна путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) до горње коте заштитне цеви износи 1,2 m,
- приликом постављања надземних инсталација потребно је водити рачуна да се стубови од границе путног земљишта поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба далековода,
- приликом укрштаја са путем потребно је обезбедити сигурносну висину мин. 7,0 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.



Услови паралелног вођења инсталација са државним путевима

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила јавног пута – ножице насипа или спољне ивице путног канала, 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 банкени, косинама усека и насипа, кроз јаркове и локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

Приликом следеће фазе реализације (пројектовање и изградња) инсталације, као и свих осталих интервенција у оквиру регулације (парцеле) државног пута, потребно је затражити услове и сагласности од управљача у законом дефинисаној процедури.

Општински путевизаштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од 5 m (са обе стране рачунајући од крајње тачке земљишног појаса на спољну страну),
- појас контролисана изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката и исте је ширине као и заштитни појас (5 m).

општински пут са следећим програмско-пројектним елементима:

- коридор ширине 20 m ван насеља, унутар насеља постојећа ширина коридора,
- рачунска брзина $V_{rac} = 50 \text{ km/h}$,
- коловоз ширине 6,0 m тј. (2 x 2,75 m саобр. траке + 2 x 0,25 m ивичне траке),
- банкаина ширине 1,0 m;
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (оптерећење мин. 60 kN по осовини),
- једностранни нагиб коловоза,
- укрштање са категорисаном путном мрежом површинске (сигналисана) раскрснице,
- паркирање у оквиру коридора дозвољено

Главна насељска саобраћајница (део траса државних и општинских путева)

У коридору главне насељске саобраћајнице је потребно планирати реконструкцију државних и општинских путева и саобраћајних прикључака на исте са следећим пројектним елементима:

- задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице;
- проширење коловоза (траса општинског пута) на ширину $\gg 7,0 \text{ m}$ тј. две саобраћајне траке са ширином од 3,25 m и ивичним тракама (ивичњацима) од 0,25 m,
- носивост коловозне конструкције је за средње тежак саобраћај (мин. оптерећење 115 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;
- паркирање путничких возила је ван коловоза у регулационом профилу, ивично или сепарисано;
- главну насељску саобраћајницу искористити за вођење интерног теретног, транзитног и јавног саобраћаја;
- бициклистичке стазе изводити / обележавати обострано уз проточне саобраћајне траке, као једносмерне са ширином од 1,5 (мин. 1,3) m или као двосмерне са ширином од 2,5 (мин. 2,1) m;
- вођење интерних пешачких токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза са ширином од мин. 1,5 m уз регулациону линију.



Сабирне насељске саобраћајнице

- задржава се постојећа регулација уличних коридора сабирних саобраћајница, а у деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина уличног коридора је 12,0 (10,0) m;
- коловоз сабирне саобраћајнице је ширине 6,0 m (2x3,0 m), а мин. 5,5 m (2x2,75 m);
- носивост коловозне конструкције за сабирне саобраћајнице је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;
- паркирање у оквиру уличног коридора организовати ван коловоза, ивично или сепарисано, зависно од конкретне ситуације;
- вођење пешачких токова вршити по пешачким стазама, ширине мин. 1,5 m, обострано уз регулациону линију.

Приступне насељске саобраћајнице

- приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај, у зависности од мобилности у зони и дужине улице, а у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 10,0 (8,0) m;
- саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2x2,75 (мин. 2x2,5) m или за једносмерни саобраћај, са ширином 3,5 m (мин. 3,0 m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба);
- носивост коловозне конструкције у овим улицама је за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини);
- паркирање путничких возила у регулационом профилу није дозвољено;
- нагиб коловоза је једностран;
- раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност;
- пешачке стазе изводити уз регулациону линију, ширине мин. 1,2 m.

Колски прилази парцелама

У оквиру обухвата Плана планиране су осим приступних саобраћајница (делимично изграђених) и колски прилази чија је функција везана за обезбеђење прилаза до једне или више грађевинских парцела. Ширине коловоза, као и диспозиција су утврђени на основу локалних услова. При пројектовању и реализацији ових капацитета потребно је узети у обзир следеће просторно-пројектне основе:

- задржавање постојећих регулационих линија уз минималне корекције у случајевима где је то неопходно (обезбеђење проходности),
- колске прилазе изводити искључиво за колски приступ грађевинским парцелама;
- у деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина коридора колског-прилаза је 2,5 m;
- примена свих осталих услова изградње као и за све остале саобраћајнице у оквиру обухвата Плана (коловозне конструкција, услови одводњавања),
- немоторни (пешачко-бициклички) саобраћај обављати заједно на истим површинама.

Колски прилази парцелама - прикључци

За сваку грађевинску парцелу могуће је формирати један прикључак на јавну саобраћајну површину уз изузетак формирања додатног колског прилаза уколико се на парцели гради гаража као посебан објекат. У случају када грађевинска парцела има више фронтова оријентисаних ка јавним саобраћајним површинама максималан број колских прилаза једнак је броју фронтова оријентисаних ка јавним саобраћајним површинама.



При изградњи колских прилаза – прикључака применити све остале услове изградње као и за све остале саобраћајнице у оквиру обухвата Плана (коловозне конструкција, услови одводњавања).

Саобраћајни терминали

Приликом изградње и реконструкције објеката и саобраћајних терминала (као и за остале комплементарне садржаје) потребно је претходно извршити саобраћајна и еколошка истраживања која ће дати одговарајућа решења, у складу са условима из Закона и Правилника који ближе регулишу предметну проблематику.

Станице за снабдевање горивима - (Закон о транспорту опасне робе - „Сл. гласник РС“, 104/16, 83/18, 95/18 – др. закон и 10/19 – др. закон; Правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова („Сл. гласник РС“, 54/17 и 34/19).

Терминали – терминуси јавног превоза - (Закон о превозу у друмском саобраћају („Сл. гласник РС“, бр. 68/15, 41/18, 44/2018 – др. закон, 83/18, 31/19 и 9/2020); Правилник о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Сл. гласник РС“, број 7/17) и Правилник о основним условима које морају да испуњавају аутобуска стајалишта на јавном путу („Сл. гласник РС“, број 106/20).

Аутобуска станица – приликом реконструкције / изградње терминала – терминуса јавног превоза потребно је испунити следеће услове:

- комплекс уредити као приградско-међумесни терминал проточног типа;
- обезбедити одговарајуће пратеће објекте/садржаје и манипулативне површине.

Аутобуска стајалишта – Приликом реконструкције постојећих и изградње нових аутобуских стајалишта придржавати се одредби Закона о превозу у друмском саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 68/15, 41/18, 44/2018 – др. закон, 83/18, 31/19 и 9/2020), Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Службени гласник РС“, број 7/17) и Правилника о основним условима које морају да испуњавају аутобуска стајалишта на јавном путу („Службени гласник РС“, број 106/20).

Такође, потребно је придржавати се следећих услова:

- Ширина коловоза аутобуског стајалишта мора износити 3,25 m (изузетно 3,0 m);
- Дужина нише аутобуског стајалишта мора износити 14,0 m за један аутобус, односно, 20,0 m за зглобни аутобус;
- Коловозна конструкција аутобуског стајалишта мора бити пројектована и изведена за осовинско оптерећење као за средње тежак саобраћај (115 kN по осовини);
- Одводњавање стајалишта извести са падом од 2-2,5% од ивице коловоза.

Постављање електро пуњача за електрична возила (као самосталних или у склопу постојећих терминала – паркинг површина) могуће је у складу са законским и подзаконским актима у Републици Србији.

Стационарни саобраћај

Паркинге за путничка возила могуће је пројектовати у виду ламела са паркинг местима (5,0 x 2,3 m - угао од 45°, 4,3 x 2,2 m - угао од 30°, 5,0 x 2,5 m угао од 90° и 5,5 x 2,0 m угао од 0°) уз ивицу коловоза (ивично) или сепарисано ако ширина регулације то дозвољава у оквиру насељских саобраћајница (ГНС и СНС).



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Паркинге за теретна возила пројектовати (у радним зонама блокови бр. 40, бр. 41 и бр. 56, бр. 57, бр. 58, бр. 63 и бр. 64) као пролазне са косим постављањем (45° , 60°) и са димензијама паркинг места (7,5 x 3,5 m или 18,0 x 3,5 m).

Препоруке норматива за паркирање путничких возила који одговарају насељским садржајима, степену моторизације (250,77 ПА/1000 становника⁶) и локалним условима које би требало узети у обзир код изградње или реконструкције су:

	ПМ/1000 m ²
– становање	18
– производња	20
– пословање	30
– трговина	50
– хотели	25
– ресторани	80

Евентуалне изградња паркинг гаража у више нивоа (подземних, надземних, сутеренских) за путничка возила зависи од расположивог простора, намене, врсте и типа самог објекта, као и од избора начине наплате коришћења гаражног простора. Овим набројаним корацима обавезно претходи студија оправданости, која ће садржати избор микролокације, врсту гаража, начин наплате као и све остале елементе гаражног простора.

Паркинг површине по својој дефиницији представљају површине за одвијање саобраћаја (мирујући/стационарни) и као такве се никада не дефинишу као зелене површине, без обзира на врсту застора.

Саобраћајно манипулативне површине паркинга извести од савремене коловозне конструкције.

Бициклическе стазе

Приликом пројектовања бициклических стаза потребно је придржавати се услова за пројектовање истих, са ширином од мин. 2,1 m за двосмерни и мин. 1,3 m за једносмерни саобраћај, са подлогом од асфалта или бетона. Обавезно је обележавање свих бициклических капацитета одговарајућом саобраћајном сигнализацијом.

Бициклическе стазе ће бити изграђене у регулацијама насељских саобраћајница, према ситуацији на графичком приказу бр. „2.4. Саобраћајна инфраструктура и регулационо-нивелациони план“.

Постојећа бициклическа стаза у блоку број 20, у оквиру површине јавне намене – заштитног зеленила, се задржава уз реконструктивне мере предвиђене за бициклическе стазе у оквиру регулације улица.

Пешачке стазе – пешачки пролази

Пешачке стазе/пролазе пројектовати са минималном ширином од 1,2 m или већом, у зависности од положаја у оквиру хијерархије мреже, обима кретања и просторних могућности, од асфалта, бетона или префабрикованих елемената. Нове садржаје (јавне, пословне, спортско-рекреативне и др.) обавезно повезати са сепарисаном пешачком стазом задовољавајућег капацитета.

⁶ Подаци о степену моторизације су преузети из публикације ОПШТИНЕ И РЕГИОНИ У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ, 2018. године



Коридор железнице

Регулациона ширина магистралне железничке пруге у обухвату Плана се дефинише на основу ППППН у потребној ширини, док се сви нови капацитети и објекти унутар регулације могу градити (колосеци, опрема, сигнало-сигурносни уређаји и др.) и реконструисати (станица Бачка Топола) уз услове из предметног ППППН, као и услове које прописује надлежно предузеће (Инфраструктура Железница Србије).

Минимална ширина регулације пруге за смештање свих потребних елемената и постројења износи 16,0 m.

Правила за изградњу објеката у зони дела коридора брзих пруга

Површина у конфликтној зони са предметним Планом генералне регулације насеља Бачка Топола обрађена је кроз Просторни План посебне намене реконструкције и модернизације двоколосечне пруге Београд - Нови Сад – Суботица - граница Мађарске, деоница Нови Сад - Суботица на подручју општине Бачка Топола (КО Бачка Топола и КО Бачка Топола - град). Основни пројектно-програмски елементи пруга су дати у наредним пасусима.

Магистрална пруга пројектно-програмски елементи:

- рачунска брзина V_{rac} (km/h) (~200 km/h) 160 km/h,
- ширина пружног појаса (12 у насељу) 16 m,
- ширина колосека 2 x 1,435 m,
- размак између колосека 4,0 – 4,5 m,
- минимални полупречник кривине R_{min} (m) 300 m,
- максимални нагиб нивелете 12,5 (°),
- носивост пруге 225 kN,

Денивелисани укрштаји пруга/пут (магистрална пруга/насељска мрежа)

Укрштање магистралне пруге (пруге за велике брзине) и насељских саобраћајница су планирана као денивелисана. Денивелације пруге и друмских саобраћајница – подвожњаца, у оквиру обухвата Плана су утврђени на укрштајима траса ДП кроз Бачку Тополу – ГНС (ДП бр. 105 и бр. 109), док је на укрштају улица Новосадске и Индустријске са пругом дефинисан пешачко-бициклички потходник. Геометријски елементи подвожњака /потходника ће бити коначно дефинисани кроз Идејни пројекат.

Општи услови за изградњу у оквиру регулационе ширине магистралне железничке пруге су дефинисани у складу са законском регулативом:

- **пружни појас** је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8 m, у насељеном месту 6 m, мерено управно на осу крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14 m. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, стајалишта, распутница, путних прелаза и слично) који обухвата све техничко-технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута;
- **инфраструктурни појас** је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 25 m, мерено управно на осу крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре;
- **заштитни пружни појас** је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100 m, мерено управно на осу крајњих колосека;
- **путни прелаз** је место укрштања железничке пруге која припада јавној железничкој инфраструктури, индустријској железници или индустријском колосеку и пута у истом нивоу, који обухвата и укрштање тих колосека са пешачком или бицикличком стазом, у ширини од 3 m мерено од осе колосека, укључујући и простор између колосека када се на путном прелазу налази више колосека.



Посебни услови за изградњу железничких капацитета у оквиру обухвата Плана су:

- железничко земљиште мора остати јавно грађевинско земљиште са постојећом наменом - за јавни железнички саобраћај. У складу са тим, све парцеле на предметном подручју, на којима је уписана пруга као објекат или железница као корисник, не могу бити предмет решавања имовинско-правних односа;
- модернизована пруга за пројектну брзину до 200 km/h пројектована је тако да се максимално користи траса постојеће пруге са најмањим заузимањем новог земљишта. Траса деонице двоколосечне пруге Нови Сад - Суботица - државна граница (Келебија) почиње испред улаза у путничку станицу Нови Сад на km 76+501 и завршава се на граници са Мађарском на km 184+592. Дужина деонице износи 108,1 km. Модернизована двоколосечна пруга је намењена за саобраћај различитих категорија путничких и теретних возова. Планирано је, да међународни путнички возови највишег ранга саобраћају брзином 200 km/h, а путнички возови осталих категорија брзинама до 160 km/h. Теретни возови ће саобраћати максималном брзином од 100 km/h - 120 km/h. На постојећим локацијама реконструишу се станице: Кисач, Степановићево, Змајево, Бачка Топола, Жедник и Наумовићево. Реконструкција објекта станичне зграде железничке станице Бачка Топола је предвиђена у оквиру постојећих габарита;
- на железничкој станици Бачка Топола је предвиђена, поред реконструкције објекта станице, изградња потходника са степеништем и лифтовима, изградња перона висине 55 cm са надстрешницама, партерно уређење станичног платоа, доградња објекта за смештај сигнално-сигурносне и телекомуникационе опреме и отправника возова;
- обавезно извршити синхронизацију пројеката локалне инфраструктуре са реализацијом пројекта изградње пруге;
- могуће је планирати уређење и изградњу објеката и комерцијалних садржаја али на растојању већем од 25 m мерено управно на осу ближег колосека пројектоване железничке пруге;
- објекте планирати ван граница земљишта чији је корисник „Инфраструктура железнице Србије“ ад;
- у **заштитном пружном појасу**, на удаљености 50 m од осе крајњег колосека планиране/постојеће железничке пруге, не могу се планирати објекти у којима се производе експлозивна средства или складиште експлозивни производи и други слични објекти;
- планирани објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја, као ни безбедност постојећих објеката јавне железничке инфраструктуре (тунела, мостова, пропуста);
- друмске саобраћајнице је могуће планирати паралелно са железничком пругом, али тако да размак између колосека и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8 m мерено управно на осовину колосека до најближе тачке горњег строја пута.
- укрштаје друмских саобраћајница са постојећом и планираном железничком пругом утврдити искључиво ван нивоа, и то:
 - o у km 142+055.50 на месту укрштаја пруге са ДП IIа реда бр. 109 изградњом подвожњака;
 - o у km 142+712.51 на месту укрштаја са локалним путем изградњом пешачко-бициклистичког потходника;
 - o у km 143+729.21 на месту укрштаја са ДП IIа реда бр. 105 изградњом подвожњака;
- у **инфраструктурном појасу** постојеће и планиране пруге не планирати формирање депонија отпадних материјала, смећа као и изливање отпадних вода;
- одводњавање површинских вода са предметног простора мора бити контролисано и решено тако да се води на супротну страну од трупа железничких пруга;
- у **заштитном пружном појасу** је могуће планирати уређење зелених површина, при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 метара у односу на спољну ивицу пружног појаса;



- у **инфраструктурном појасу** не планирати постављање знакова, извора јаке светлости или било којих предмета и справа које бојом, обликом или светлошћу могу смањити видљивост железничких сигнала или који могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова;
- укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом и индустријским колосеком је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно под углом који не може бити мањи од 60°. Трасу подземних инсталација у зони укрштаја са пругом пројектовати тако да се иста поставља на дубини од минимум 1,8 m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви подземне инсталације, односно на минимум 1,2 m од најниже коте терена ван трупa пруге до горњих ивица заштитних цеви. Заштитне цеви у укрштају са железничким пругама морају се поставити испод трупa пруге у континуитету испод свих колосека.

На основу Закона о планирању и изградњи „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. као ималац јавних овлашћења има обавезу утврђивања услова за изградњу објеката, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви елементи за изградњу објеката, индустријских колосека, друмских саобраћајница као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. кроз обједињену процедуру.

6.1.3. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно прикључак на јавну саобраћајницу, минималне ширине у зависности од зоне основне намене (дато у поглављу „II Правила грађења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „4. Правила грађења по зонама у којима је предвиђена директна примена плана“), уз сагласност управљача над саобраћајницом - путем.

6.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

6.2.1. Услови за уређење водне и комуналне инфраструктуре

Водни објекти за коришћење вода

Снабдевање водом

Водоводна мрежа је изграђена у готово свим улицама, изузев на делу којим се проширује грађевинско подручје насеља. Овакав постојећи систем водоснабдевања, што се тиче капацитета и квалитета воде, углавном задовољава потребе корисника.

Водоводну мрежу образовати као прстенасту, са које ће се директно прикључцима снабдевати водом објекти конкретних намена. Планирани цевоводи треба да прате регулације саобраћајница. Цевоводе поставити у зеленим површинама, ван тротоара, коловоза и паркинг површина. Изградњу нове и реконструкцију постојеће водоводне мреже вршити етапно, према потреби и развоју структура и парцела. На водоводној мрежи предвидети све објекте и арматуре за њено нормално функционисање, као и довољан број надземних противпожарних хидраната на прописаном одстојању.

Растојање хидранта од објекта зависи од намене, величине, висине и других карактеристика објекта, а мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, број 30/91). Димензије водоводне мреже дефинисати кроз израду техничке документације.



Изradу пројектне документације, изградњу водоводне мреже, начин и место прикључења објеката на спољну водоводну мрежу радити према условима надлежног комуналног предузећа.

За извориште је урађен „Елаборат о зонама санитарне заштите изворишта ЈП „Комград“ у Бачкој Тополи“ сагласно критеријумима дефинисаним Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08), а на основу података о условима који владају на изворишту (природни услови, режим експлоатације и зоне прихрањивања изворишта, карактер и потенцијална опасност од постојећих и хаваријских загађења, капацитета и технологије пречишћавања захваћене подземне воде).

Решења из овог Елабората су уграђена у овај План.

Зона непосредне заштите (зона I)

Зона I изворишта подземне воде формира се на простору изворишта непосредно око водозахватног објекта. Зона I изворишта подземне воде засађује се декоративним зеленилом и растињем које нема дубоки корен и може се користити као сенокос. Зона I изворишта подземне воде у којој не борави стално запослена особа оградајује се ради спречавања неконтролисаног приступа људи и животиња заштитном оградом, која не може бити ближа од 3,0 m од водозахватног објекта који окружује.

У зони I не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- 1) изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности забрањене за ужу зону заштите (зону II);
- 2) постављање уређаја, складиштење опреме и обављање делатности који нису у функцији водоснабдевања;
- 3) кретање возила која су у функцији водоснабдевања ван за то припремљених саобраћајница, прилаз возилима на моторни погон која нису у функцији водоснабдевања, коришћење пловила на моторни погон, одржавање спортова на води и купање људи и животиња;
- 4) напајање стоке;
- 5) узгајање рибе ради комерцијалног изловљавања.

Ужа зона заштите (зона II)

У зони II не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- 1) изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности забрањене за ширу зону заштите (зону III);
- 2) стамбена изградња;
- 3) употреба хемијског ђубрива, течног и чврстог стајњака;
- 4) употреба пестицида, хербицида и инсектицида;
- 5) узгајање, кретање и испаша стоке;
- 6) камповање, вашари и друга окупљања људи;
- 7) изградња и коришћење спортских објеката;
- 8) изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију;
- 9) продубљивање корита и вађење шљунка и песка;
- 10) формирање нових гробаља и проширење капацитета постојећих.



Шира зона заштите (зона III)

У зони III не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

- 1) трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- 2) производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- 3) комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата;
- 4) испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења;
- 5) изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода;
- 6) експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља и минералних сировина;
- 7) неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем;
- 8) неконтролисано крчење шума;
- 9) изградња и коришћење ваздушне луке;
- 10) површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања;
- 11) одржавање ауто и мото трка.

Ради рационализације коришћења висококвалитетне воде за пиће и заштите исте од непотребног расипања потребно је на минималну меру свести губитке на водоводној мрежи. Постојећа водоводна мрежа у насељу се задржава са делимичном реконструкцијом на деоницама које не задовољавају планске потребе, као и изградња појединих недостајућих деоница уличне мреже.

Код снабдевања индустријских капацитета који продукују веће количине отпадних вода увести обавезу рационализације потрошње увођењем процеса рецикулације, чиме ће се обезбедити вишеструка употреба захваћене воде, очување и заштита водних ресурса како од загађења, тако и од прекомерне експлоатације и исцрпљивања појединих издани.

Снабдевање технолошком водом је могуће из првог водоносног слоја (фреатска издан) уз сталну контролу воде пре и у току експлоатације или из водотокова.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Основни задатак канализационог система је потпуна хидротехничка санитација урбаних простора. Фекални канализациони системи треба да прикупе и одведу ван територије насеља све отпадне воде. Канализациони системи су у врло уској вези са водоснабдевањем и представљају функционалну и органску целину са њим. Због тога се канализациони системи морају развијати упоредо са развојем система водоснабдевања. С обзиром да систем канализације и сакупљања отпадних вода још не функционише, његово стање се не може оценити као задовољавајуће. Канализационим системом треба обухватити највећи могући број корисника, нарочито јавне и привредне објекте, са одговарајућим постројењима за пречишћавање отпадних вода.

Унутар простора обухваћеног Планом дуж свих постојећих и планираних улица изградити кишну и фекалну канализацију, минималног пречника 250 mm. Положај планиране канализационе мреже је у појасу регулације саобраћајница, односно око осовине пута. Црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило. У улицама чија ширина регулације не дозвољава постављање обе канализације поставити само фекалну канализацију.



Предвидети одводњавање свих улица унутар Плана, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом.

Техничко решење подразумева да се сва домаћинства и привредни субјекти на територији групе насеља (два или више насеља) који гравитирају истом сливу повежу на канализациони систем и да своје отпадне воде третирају на заједничком постројењу за третман отпадних вода. Изградња заједничког постројења за насеља Бачка Топола, Бајша и Зобнатица започета је на локацији изван грађевинског подручја насеља (југозападно од насеља), на кат. парцели бр. 3262 КО Бачка Топола. До ППОВ отпадна вода се доводи гравитационо, пројектованим главним колектором Ø400 који је укопан око 2 м. Изградња пречистача је предвиђена у 3 фазе. Прва фаза која обухвата 10.000 ЕС и представља 50% крајњег капацитета је изграђена и за њу је издана употребна дозвола. У другој фази планирано је проширење капацитета на укупно 15.000 ЕС (што би требало да подмири потребе до 2030-2035. године), док би се у трећој фази (до 2040. године) достигао капацитет од 20.000 ЕС.

Реципијент пречишћених отпадних вода је водоток Криваја, код локације ППОВ на стационажи 67+530 km. Прописани квалитет воде одговара карактеристикама за II класу водотока.

Систем за сакупљање отпадних вода обухватиће примарну и секундарну канализациону мрежу са припадајућим објектима. Под системом за одвођење отпадних вода подразумевају се и главни одводни колектори, са одговарајућим (успутним) објектима којима се сакупљене отпадне воде доводе до постројења за пречишћавање.

У ове објекте спадају и транзитни колектори (са припадајућим објектима) којим се спајају једно или више насеља са циљем њиховог заједничког пречишћавања отпадних вода. До изградње насељског канализационог система и постројења за пречишћавање отпадних вода као привремено решење за прихват употребљених вода планирати водонепропусне септичке јаме одговарајуће запремине које ће се контролисано празнити од стране надлежног ЈКП.

Привредни објекти са агресивним отпадним водама пре испуштања у канализациону мрежу морају обавити интерни предтретман механичко-хемијског пречишћавања. Начин изградње атмосферске и фекалне канализације прилагодити хидрогеолошким и топографским карактеристикама терена.

Димензије канализационе мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Израду пројектне документације, изградњу канализационе мреже, начин и место прикључења објеката на спољну канализациону мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

Сакупљене атмосферске воде одвести до реципијента – реке Криваје. На месту испуста предвидети сепараторе масти и уља. Атмосферске воде пре упуштања потребно је пречистити на таложнику за механичке нечистоће и на сепараторима уља и масти до нивоа квалитета воде у реципијенту прописаног Уредбом о категоризацији водотока („Службени гласник РС”, бр. 5/68), а у складу са Законом о водама. Квалитет отпадних вода које се упуштају у насељски канализациони систем мора да одговара вредностима прописаним у општинској одлуци о јавној канализацији.

Отпадне воде се могу упуштати у реципијент само уз примену одговарајућег третмана, на начин и до нивоа који не представља опасност за природне процесе и који не умањује њихово вишенаменско коришћење. Доследно спроводити потпуну контролу испуштања, пречишћавања и упуштања отпадних вода у канализациони систем и водоток, тј. праћење нивоа њиховог загађења, односно пречишћености. Поштовати одредбе Закона о водама и Правилника о опасним материјама у водама („Сл. гласник СРС”, број 31/82) и других аката којима се регулише проблематика упуштања загађујућих материја у водопријемнике.



6.2.2. Услови за изградњу водне и комуналне инфраструктуре

- Око постојећих и планираних изворишта подземних вода дефинисати зоне и појасеве санитарне заштите изворишта према Правилнику о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објекта за снабдевање водом за пиће;
- Снабдевање индустрије водом нижег квалитета обезбедити захватањем из речних система или из подземља захватањем прве издани; висококвалитетну воду могу користити само индустрије које по природи технолошког процеса захтевају квалитетну воду (прехранбена индустрија);
- Код снабдевања индустријских капацитета који продукују веће количине отпадних вода увести обавезу рационализације потрошње увођењем процеса рецикулације;
- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви, односно према рангу пута и условима путне привреде;
- Сви радови на пројектовању и изградњи водоводног система морају се извести у складу са законом и уз сагласност надлежних органа;
- Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације;
- Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0 m. Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МБ 30, на основу статичког прорачуна. Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања;
- Приликом избора система (општег или сепарационог) потребно је раздвојити системе за отпадне и атмосферске воде, првенствено због рационалности и оптимизације објекта пречишћавања, уз апсолутни приоритет изградње фекалне канализације;
- Диспозицију и дужине главних колектора као и локацију будућег постројења за пречишћавање дефинисати тако да отпадна вода уз што мање задржавање доспе на пречишћавање;
- Начином пројектовања трасе цевовода обезбедити максимално искоришћење могућности гравитационог транспорта каналског садржаја. Гравитациони транспорт се по правилу примењује где год је могуће, првенствено због уштеде електричне енергије и инвестиција за изградњу црпних станица;
- Цевоводи су углавном кружних профила, протицајног капацитета да може пропуштати максимални рачунски протицај при максималном пуњењу од 60%;
- Максималне брзине не смеју прелазити 3 m/s код сепарационих систем, односно 5 m/s код општег система, у случају пуног профила цевовода;
- У погледу врсте материјала за цевоводе, могу се у принципу применити сви сада на тржишту расположиви за ту намену цевни материјали (PVC, PEHD, полиестер, керамика и сл.), осим у случајевима цевовода под притиском, када могу бити и челични;
- Ревизионе шахтове постављати на местима прикључака, промене правца, профила, нагиба и каскада или денивелације, као и дуж праволинијских деоница на растојању од око 50 m;
- Због услова одржавања за минималне пречнике примарне мреже не треба усвајати мање профиле од Ø300 mm. На потезима са већим нагибима терена и скромнијим протицајем може се применити и Ø250 mm. У секундарној мрежи се прописује минимални пречник Ø250 mm, а на стрмијим теренима може се усвојити и Ø200 mm. Минимални пречник кућних прикључака не сме бити мањи од Ø150 mm. Треба имати у виду да мањи пречници захтевају веће нагибе, а тиме и веће дубине укопавања што у равничарским пределима може бити значајно, па је некада боље усвојити веће пречнике што је повољније и са аспекта одржавања колекторске мреже;
- Максимално рачунско пуњење цевовода не сме бити веће од 50%-70% у сепарационом систему;



- Минималне падове цевовода усвојити као реципрочне вредности пречника цевовода (1/D), према препоруци из литературе. Тако усвојени падови углавном обезбеђују довољне минималне брзине за коректан транспорт каналског садржаја;
- Дубине укопавања свакако зависе од узводне канализационе мреже, услова укрштаја са осталом подземном инфраструктуром, као и концепције самог система за одвођење. Дефинисање максималних дубина мора бити резултат техно-економске анализе услова ископа и евентуалне изградње црпне станице;
- Минимална почетна дубина укопавања зависи од висинског положаја и удаљености објеката које се прикључују на уличну мрежу. Уобичајено да почетна дубина укопавања примарне мреже износи 1,6 m чиме би се омогућило гравитационо прикључење и свих корисника и укрштање са постојећим инсталацијама. Уколико теренски услови дозвољавају и мање дубине укопавања минимална дубина мора бити довољна да се цевовод у зимским условима обезбеди од смрзавања, што износи 0,8 m, односно 1 m испод коловоза;
- Максималне дубине укопавања зависе од теренских услова и технологије грађења, али не би требало да прелазе 6 m - 7 m јер се тиме онемогућује ископ у отвореном рову. У случају високих подземних вода не би требало ићи дубље од 4 m;
- На местима укрштаја канализационих цевовода са водоводним, канализациони се морају поставити испод водоводних, на одговарајућем размаку, евентуално и уз одговарајућу заштиту водоводних;
- Атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, риголе и др. путем уређених испуста који су осигурани од ерозије. На месту улива атмосферских вода из јавне атмосферске канализације у мелиорациони канал предвидети уливне грађевине које својим габаритом не залазе у протицајни профил канала и не нарушавају стабилност обале. Испред улива атмосферских вода у канал предвидети изградњу таложника и решетки ради отклањања нечистоћа;
- За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (бензинска пумпа и сл.) предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник) пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу;
- Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање минимално доброг еколошког статуса воде у реципијенту;
- Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у насељску канализациону мрежу, а потом одвести на централни ППОВ. Услове и сагласност за прикључење прибавити од надлежног ЈКП;
- Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 („Службени гласник РС“ бр. 67/11, 48/12 и 1/16). Садржај штетних и опасних материја ускладити са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 24/14);
- Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 2, 3 („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), а да се при том обезбеди одржавање еколошког статуса реципијента у складу са параметрима прописаним Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 50/12) и којим се неће нарушити својства подручја због којих је проглашен заштићеним природним добром;
- У водотоке који се користе за наводњавање граничне вредности емисије комуналних отпадних вода које се испуштају у реципијент морају да задовоље и вредности прописане табелом 4 Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);



- Капацитет централног ППОВ мора бити усклађен са демографским растом и планираним повећањем индустријских капацитета, што је неопходно анализирати и документовати одговарајућом студијом;
- Концепцијско решење пречишћавања отпадних вода биће са једним централним ППОВ, груписано за више насеља (Бачка Топола, Бајша и Зобнатица);
- У складу са концепцијским решењем на општинском нивоу велики индустријски загађивачи морају решавати и пречишћавати своје отпадне воде одвојено;
- Уважити и све друге услове за сакупљање, канализацију и диспозицију отпадних вода које пропише надлежно јавно комунално предузеће;
- Забрањено је у површинске и подземне воде уношење опасних и штетних материја које могу да угрозе квалитет (еколошки и хемијски статус) тј. да узрокују физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода у складу са одредбама Закона о водама;
- Забрањено је у водотоке испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских. Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у водотоке, морају се обавезно комплетно пречистити (предтретман, примарно, секундарно или терцијарно) тако да задовољавају прописане граничне вредности у оквиру Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и прописане вредности квалитета ефлуента како се не би нарушило одржавање квалитета воде реципијента (II класе воде) у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту;
- Забрањује се спречавање несметаног протицаја воде, успоравање и дизање нивоа воде чиме би се могао пореметити постојећи режим вода на објектима и у земљишту.

За планирање изградње објеката и извођења радова у зони водотока/канала поштовати следеће:

- Дуж обала водотока/канала обострано планирати стално проходну и стабилну радно-инспекциону стазу ширине минимум 5 m за пролаз и рад механизације која одржава водоток/канал; У зони акумулације „Зобнатица“ ширина заштитног појаса износи 10 метара од ивице обале. У овом појасу није дозвољена изградња објеката, постављање ограда, депоновање материјала, садња дрвећа и обављање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност водотока и предузимање радњи којим се омета редовно одржавање водотока/канала, односно акумулације;
- У случају да се планира постављање инфраструктуре на водном земљишту, у експропријационом појасу водотока/канала, по траси која је паралелна са каналом, инсталацију планирати по линији експропријације водотока/канала, односно на минималном одстојању од ње (до 1 m), тако да међусобно управно растојање између трасе инсталације и ивице обале канала буде минимум 5 m;
- Подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1 m испод нивоа терена и димензионисана на оптерећења грађевинске механизације којом се одржава водни објекат, а која саобраћа приобалним делом. Кота терена је кота обале у зони радно инспекционе стазе;
- Сва евентуална укрштања инсталације са водотоком/каналом планирати под углом од 90°;
- Укрштања инсталација са каналском мрежом планирати њиховим постављањем у заштитној цеви испод дна водотока/канала тако да горња ивица заштите буде минимум 1 m испод пројектованог дна водотока/канала. Минималну дужину заштитне цеви планирати колико је ширина водотока/канала у нивоу терена;
- Подземно укрштање инсталација са каналском мрежом у близини пропуста или моста планирати на удаљености минимум 5 m од пропуста или моста;
- У случају да се постављање инсталације планира њеним постављањем уз конструкцију пропуста или моста услов је да доња ивица заштитне цеви не сме залазити у светли отвор пропуста или моста (не сме бити испод доње ивице конструкције пропуста или моста);
- Планском документацијом предвидети обавезу инвеститора да у случају реконструкције пропуста или моста о свом трошку изврши измештање и поновно враћање инсталације на конструкцију пропуста или моста;



- Укрштање инсталације могуће је планирати и у склопу пропуста уколико је надслој земље изнад пропуста довољне дебљине, али тако да заштитна цев инсталације буде минимум 0,1 m изнад горње ивице пропуста;
- Планском документацијом предвидети прописно обележавање инсталације на водном земљишту;
- У канале и водотоке могу се упуштати атмосферске и друге потпуно пречишћене воде уз услов да се при изradi пројеката одвођења вода (пречишћених санитарних, односно атмосферских вода) претходно изврши хидролошко-хидрауличка анализа којом се доказује да ли и под којим условима постојећи водотоци могу да приме додатну количину атмосферских вода, тако да се не наруши пројектовани водни режим у систему одводњавања и да не дође до преливања из водотока по околном терену;
- На месту улива атмосферских вода и других потпуно пречишћених вода у водоток планирати уливну грађевину која својим габаритом не залази у протицајни профил водотока и не нарушава стабилност обале. Испред улива отпадних вода у водоток планирати изградњу таложника и решетки ради отклањања нечистоћа;
- Изливну грађевину пројектовати као армирано-бетонски објекат тако да својим габаритима не залази у протицајни профил водотока/канала – пријемника и не нарушава стабилност обала водотока/канала;
- На месту излива воде обложити корито водотока/канала (косине и дно) у потребној дужини узводно и низводно од излива облогом од камена или бетонских елемената;
- Уређење мелиоративних канала биће дефинисано изградом одговарајуће техничке документације и према мишљењу Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад и условима надлежног органа.

6.2.3. Услови за прикључење на водну и комуналну инфраструктуру

За прикључење објеката на водну и комуналну инфраструктуру поштовати следеће:

- Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак;
- Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод. Прикључак на јавни водовод врши искључиво надлежно ЈКП. Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем. Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП, а у складу са техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП;
- Индивидуални водомери за мерење потрошње воде у породичним стамбеним објектима, пословним просторијама, гаражама, по правилу постављају се у засебно изграђена склоништа ван објекта или унутар објекта, а у вишепородичним стамбеним објектима у заједничким просторијама, у специјално изграђеним касетама за смештај водомера;
- Код стамбено-пословних објеката обавезно је раздвајање инсталација са монтажом засебних водомера за стамбени и за пословни део објекта;
- Код изградње нових зграда вишепородичног (колективног) становања потребно је обезбедити да свака стамбена и пословна јединица има засебан водомер који се мора поставити у заједничке просторије уз монтажу заједничког водомера у шахту којим би се мерила кумулативна потрошња воде;
- Индивидуални водомер са арматуром у вишепородичном стамбеном објекту по правилу мора бити смештен у касети - ормарићу који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, а лоциран у заједничким просторијама;
- Склониште у које је смештен индивидуални водомер, а налази се ван објекта на парцели корисника, мора се изградити од цигле или бетона, мин. димензија 100 cm x 120 cm x 150 cm;
- Код надоградње и реконструкције зграда колективног становања водоснабдевање нових стамбених јединица врши се преко заједничког постојећег водомера, уз израду нових унутрашњих инсталација тако да се омогући постављање водомера за сваку нову стамбену јединицу приликом реконструкције комплет унутрашњих инсталација објекта;



- Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm;
- Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објеката пречником макс. DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.
- Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње јавне канализације санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме без упијајућег бунара, уз одговарајући предтретман, на мин. 3,0 m од свих објеката и границе парцеле које ће се периодично празнити, ангажовањем надлежног комуналног предузећа;
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

6.3.1. Услови за уређење електроенергетске инфраструктуре

Напајање насеља ће се вршити из трансформаторских станица 110/20 kV „Бачка Топола 2“ и 110/35 kV „Бачка Топола 1“, преко дистрибутивних трафостаница и 20 kV средњапонске мреже. До 2028. године се планира потпуни прелазак на 20 kV напонски ниво напајања целог насеља.

Постојећа електроенергетска мрежа дистрибутивног система електричне енергије ће се у наредном периоду развијати према потребама развоја конзума. Изградњом нових трафостаница 20/0,4 kV напонског преноса и реконструкцијом постојећих обезбедиће се довољно капацитета за све потрошаче.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално по потреби, изградњом нових средњапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажано-бетонске, компактне, стубне, зидане и узидане трафостанице. Највећи број трафостаница градиће се у подручјима где је планирано становање.

Тип трансформаторске станице (стубна, монтажано - бетонска, компактна, зидана или узидана) који ће бити одабран за изградњу, зависиће од типа средњапонске мреже на коју ће се нова трансформаторска станица прикључити.

Планирана електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно. У деловима насеља где су планирани централни садржаји, колективно становање и спортско-рекреативне површине мрежа ће се каблирати, а трасе каблова планирају се обострано дуж улица.

Планирана нисконапонска мрежа може бити изграђена продужавањем постојеће мреже, у складу са потребама и на местима где постоје потребни технички и електроенергетски услови или изградњом нове нисконапонске мреже (надземне или подземне) на местима где не постоји постојећа мрежа.

Надземна нисконапонска мрежа ће бити формирана монтирањем нисконапонских проводника самоносивог кабловског снопа (или проводника типа Al/Џе) на претходно постављеним типским стубовима нисконапонске мреже или мешовитог вода.



Овај тип нисконапонске мреже градити на јавним површинама у путним појасевима саобраћајних коридора.

Подземна нисконапонска мрежа ће бити формирана изградњом подземних нисконапонских водова који ће међусобно повезивати систем кабловских прикључних кутија са припадајућим дистрибутивним трансформаторским станицама. Систем кабловских прикључних кутија ће бити грађен комбиновано, постављањем ових кутија на слободностојећа армирано-бетонска постоља на јавним површинама у путним појасевима саобраћајних коридора или њиховом уградњом на делове спољашњих фасада (или зиданих ограда) објеката купаца, уколико се ови грађевински елементи буду градили на регулационим линијама парцела.

У случају да се постојећа нисконапонска мрежа мора продужити потребно је постојећу надземну мрежу продужавати одговарајућом надземном мрежом, а подземну мрежу продужавати одговарајућом подземном мрежом.

Изградњу нове нисконапонске мреже и подземних нисконапонских водова мора пратити и изградња одговарајућих дистрибутивних трансформаторских станица и пратеће средњенапонске мреже.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана, а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа надземна светилке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже.

Постојећу мрежу јавног осветљења реконструисати, тј. градити нову, у складу са новим технологијама развоја расветних тела и захтевима енергетске ефикасности.

У наредном периоду потребно је део електричне енергије произведен из конвенционалних извора супституисати енергијом из неконвенционалних извора - извора обновљиве енергије.

Соларне електране које се не прикључују на електродистрибутивну мрежу и постројења инсталисане снаге до 50 kW за производњу енергије из енергије сунца за потребе крајњег купца који стиче статус купца – произвођача у складу са прописима којима се уређује коришћење обновљивих извора енергије могу се постављати без ограничења на територији целог насеља као помоћни објекти (на крову главног објекта, на крову другог помоћног објекта или на тлу) и за њихово постављање није потребно прибављати акт надлежног органа. Добијену енергију могуће је користити за сопствене потребе као и за потребе других корисника конекцијом у јавну дистрибутивну електричну мрежу.

Електране за производњу енергије из енергије сунца инсталисане снаге до 10 MW за потребе крајњег купца који стиче статус купца – произвођача у складу са прописима којима се уређује коришћење обновљивих извора енергије могу се градити у оквиру радних зона, као главни или као помоћни објекти.

Енергију из геотермалних извора такође је могуће користити на територији целог насеља тамо где услови земљишта то дозвољавају.

У циљу рационалне употребе квалитетних енергената и повећања енергетске ефикасности потребно је применити мере енергетске ефикасности, како у производним објектима, дистрибутивној мрежи, тако и при коришћењу електричне енергије у секторима потрошње, тј. крајњих корисника енергетских услуга.

Према Плану развоја преносног система за период од 2020. године до 2029. године и Плану инвестиција планирана је адаптација далековода 110 kV бр. 133/1 ТС Србобран – ТС Бачка Топола 2.



6.3.2. Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре

Електроенергетска мрежа у насељу ће бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно, у складу са условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије.

Услови за изградњу надземне и подземне електроенергетске мреже

- електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88 и „Службени лист СРЈ”, број 18/92);
- стубове надземног вода градити као слободностојеће;
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница;
- висина најнижег проводника не сме бити мања од 6,0 m;
- сигурносна удаљеност 20 kV вода од неприступачних делова објекта треба да буде мин. 3,0 m, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта треба да буде 4,0 m;
- подземну електроенергетску мрежу полагати на дубини од најмање 0,8 - 1,0 m;
- у коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута-ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање;
- укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35-1,50 m мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0-1,2 m;
- укрштање планираних инсталација удаљити од укрштања постојећих инсталација на мин. 10,0 m;
- није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова;
- хоризонтални размак цеви водовода и канализације од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове;
- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;
- уколико не могу да се постигну сигурносни размаци на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада размаци не смеју да буду мањи од 0,3 m;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- није дозвољено паралелно вођење гасовода испод или изнад енергетског кабла;
- хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од енергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m у насељеном месту;
- при укрштању се цев гасовода полаже испод енергетског кабла;
- вертикално растојање при укрштању и хоризонтални размак при паралелном вођењу може да буде најмање 0,3 m, ако се кабл постави у заштитну ПВЦ цев дужине најмање 2 m, са обе стране места укрштања, или целом дужином паралелног вођења;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода СН (средњенапонских) и НН (нисконапонских) водова за најмање висину стубова увећану за 3 m;
- приликом грађења гасовода потребно је радни појас формирати тако да тешка возила не прелазе преко енергетског кабла на местима где исти није заштићен;



- хоризонтални размак енергетског кабла од других енергетских каблова, у које спадају каблови јавне расвете и семафорска инсталација, треба да износи најмање 0,5 m;
- при укрштању енергетских каблова, кабл вишег напонског нивоа се полаже испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном растојању од најмање 0,4 m;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- у случају недовољне ширине коридора, међусобни размак енергетских каблова у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења и не сме да буде мањи од 0,07 m при паралелном вођењу, односно 0,2 m при укрштању. Обезбедити да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова се целом дужином трасе поставља низ опека монтираних насатице на међусобном размаку од 1 m;
- хоризонтални размак електронског комуникационог кабла од енергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове до 20 kV и 1 m за каблове 35 kV;
- при укрштању електронски комуникациони кабл се полаже изнад енергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,5 m;
- ако је енергетски кабл постављен у заштитну електропроводљиву цев (целом дужином паралелног вођења или најмање 3,0 m са обе стране места укрштања), а електронски комуникациони кабл постављен у електронепроводљиву цев, растојање мора да буде најмање 0,3 m;
- угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°;
- ако је угао укрштања мањи, енергетски кабл се поставља у челичну цев;
- на местима укрштања поставити одговарајуће ознаке;
- удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- забрањује се постављање шахтова електронских комуникационих каблова на трасу енергетског кабла (пролаз енергетског кабла кроз шахт);
- енергетски кабл поставити мин. 1,0 m од коловоза;
- при укрштању са путем угао укрштања треба да је што ближи 90°, а најмање 30°;
- на местима укрштања и крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке;
- у еколошким коридорима далеководе изоловати и обележити тако да се на минимум сведе могућност електрокуције (страдање услед удара струје) и колизије (механичког удара у жице) летећих организама. Носаче изолатора изоловати пластичним навлакама, изолаторе поставити на носаче у положају на доле, а жице обележити на упадљив начин.

Услови за изградњу трафостаница 20/0,4kV

- Дистрибутивне трансформаторске станице за 20/0,4 kV напонски пренос у уличном коридору градити као монтажно-бетонске, компактне или стубне, а на осталим површинама типа стубне, монтажно-бетонске, компактне, зидане или узидане, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- мин. удаљеност трансформаторске станице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- монтажно-бетонске и компактне трансформаторске станице ће се градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- за изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор правоугаоног облика минималних димензија 5,8 x 6,3 m за изградњу једноструке, а 7,1 x 6,3 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трансформаторске станице, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране;
- за стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 4,2 x 2,75 m за постављање стуба за трансформаторску станицу;
- поред објекта трансформаторске станице на јавним површинама обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења;



Услови за изградњу јавног осветљења

- Светилке за осветљење саобраћајница поставити на стубове поред саобраћајница и пешачких стаза у деловима где је електроенергетска мрежа грађена подземно и на стубове електроенергетске мреже у деловима насеља где је електроенергетска грађена надземно;
- користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- у еколошким коридорима избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничка решења заштите природних и блиско природних делова коридора од утицаја светлости, применом одговарајућих планских техничких решења (смањења висина светлосних тела, усмереност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра на осетљивим локацијама, ограничавање трајања осветљења на прву половину ноћи и сл.). Применити засторе којима се спречава расипање светлости према небу, односно према осетљивим подручјима еколошке мреже;
- у заштитном појасу еколошког коридора Криваје, у појасу од 200 m од еколошког коридора применити мере заштите коридора од утицаја светлости;
- у појасу од 50 m од еколошког коридора применити мере заштите од утицаја светлости, а осветљење поставити мин. 20 m од обале.

Услови за реконструкцију надземне електроенергетске мреже и објеката трансформаторских станица

Реконструкција надземних водова свих напонских нивоа и објеката трансформаторских станица вршиће се на основу овог Плана и услова надлежних оператора преносног и дистрибутивног система електричне енергије, а подразумева замену стубова, проводника или уређаја и опреме за уземљење и заштиту, као и трансформацију напона, поштујући постојећу трасу вода и локацију трансформаторских станица.

Зона заштите електроенергетских објеката

- У заштитном појасу испод, изнад или поред електроенергетског објекта, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње.
- Оператор преносног, односно дистрибутивног система надлежан за енергетски објекат, дужан је да о свом трошку редовно уклања дрвеће или гране и друго растиње које угрожава рад енергетског објекта.
- Власници и носиоци права на непокретностима које се налазе у заштитном појасу, испод или поред енергетског објекта не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућава или угрожава рад енергетског објекта без претходне сагласности енергетског субјекта који је власник, односно корисник енергетског објекта.
- Заштитни појас за надземне електроенергетске водове са обе стране вода од крајње фазног проводника дефинисан је Законом о енергетици и износи:
 - 1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV:
 - за голе проводнике 10 m,
 - за слабо изоловане проводнике 4 m,
 - за самоносеће кабловске снопове 1 m.
 - 2) за напонски ниво 110 kV, 25 m.
- Заштитни појас за подземне водове (каблове) од ивице армирано-бетонског канала износи:
 - 1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 m.
- Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:
 - 1) за напонски ниво од 1 kV до 35 kV, 10 m.

Свака градња испод или у близини надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV условљена је: Законом о енергетици („Службени гласник РС”, број 145/14), Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 2/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС и 98/13-одлука УС,



132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон и 9/20), Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88 и „Службени лист СРЈ”, број 18/92), Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СФРЈ”, број 4/74, 61/95-др.пропис), Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СРЈ”, број 61/95), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС”, број 36/09) са припадајућим правилницима, од којих се посебно издваја: Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09) и Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС”, број 104/09), SRPS N.CO.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења („Службени лист СФРЈ”, број 68/86), SRPS N.CO.101-Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења-Заштита од опасности, SRPS N.CO.102-Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења-Заштита од сметњи („Службени лист СФРЈ”, број 68/86).

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње објеката у зависности од индуктивног утицаја на планиране објекте од електропроводног материјала и планиране електронске комуникационе водове.

Уколико постоје метални цевоводи потребно је разматрати индуктивни утицај на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода.

Утицај далековода на грађење телекомуникационих водова разматра се на удаљености до 3000 m од осе далековода. Утицај се не разматра ако је у питању оптички кабл.

У случају градње испод или у близини далековода потребна је сагласност АД „Електро mreжа Србије” Београд.

Остали општи технички услови:

- Приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV.
- Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m од проводника далековода напонског нивоа 110 kV.
- Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.
- Нисконапонске, телефонске прикључке, прикључке на кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.
- Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати.
- Све металне инсталације (електроинсталације, грејање и сл.) и други метални делови (ограде и сл.) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.

6.3.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити подземни или надземни прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ);
- ОММ треба да буде постављен на регулационој линији парцеле на којој се гради објекат, према улици, или у зиданој оградни, такође на регулационој линији улице;
- За кориснике са предвиђеном максималном једновременом снагом до 100 kW прикључење ће се вршити нисконапонским подземним водом директно из трансформаторске станице;



- За кориснике са предвиђеном једновременом снагом већом од 200 kW прикључење ће се вршити из трансформаторске станице 20/0,4 kV планиране у оквиру парцеле;
- Уколико је захтевана максимална једновремена снага до 150 kW, за више локацијски блиских или суседних објеката у оквиру радних садржаја, прикључење таквих купаца електричне енергије обезбедиће се изградњом дистрибутивних трансформаторских станица на јавној површини. Потребан број трансформаторских станица ће зависити од броја купаца и захтеване максималне једновремене снаге.

6.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

6.4.1. Услови за уређење термоенергетске инфраструктуре

У случају градње у близини транспортног гасовода ДГ-04-02 од РГ-04-01/ II до ГМРС „Бачка Топола“, пречника DN200 и пројектног притиска 50 bar потребна је сагласност власника гасовода, у овом случају ЈП „Србијасгас“. Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко транспортних гасовода, на местима где није заштићен. У близини транспортних гасовода ископ вршити ручно. У случају оштећења транспортних гасовода, гасовод ће се поправити о трошку инвеститора. Евентуална измештања транспортног гасовода вршиће се о трошку инвеститора. Раскопавања транспортних гасовода ради утврђивања чињеничног стања не могу се вршити без одобрења и присуства представника ЈП „Србијасгас“.

Постојећи капацитет и положај дистрибутивне гасоводне мреже пружа могућност даљег развоја и проширења у циљу задовољења потреба за природним гасом свих корисника (постојећи и планирани потрошачи) на овом простору, а да се при томе не наруши безбедно, квалитетно и стабилно снабдевање потрошача природног гаса. Снабдевање природним гасом у наредном периоду обезбедиће се из постојеће дистрибутивне гасоводне мреже. Постојећа дистрибутивна гасоводна мрежа ће се проширивати у складу са потребама и захтевима за коришћење природног гаса, као енергента за производњу топлотне енергије за грејање објеката или у технолошким процесима производње. Нову гасоводну мрежу треба градити што је више могуће у саобраћајним коридорима (регулацији постојећих и планираних саобраћајница) или зеленим површинама, једнострано или са обе стране улице за снабдевање планираних и постојећих објеката. Планирана је изградња дистрибутивне гасоводне мреже у свим улицама, како у постојећим у којима гасовод није изграђен, тако и у планираним.

Дистрибутивну гасоводну мрежу са пратећим објектима везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање свих потрошача и омогућиле хаваријске интервенције на гасоводној мрежи без прекидања снабдевања гасом осталих потрошача.

Уколико се укаже потреба за повећањем капацитета због изградње нових објеката потребно је планирати повећање капацитета постојећих мернорегулационих станица или изградњу нових.

Приликом изградње саобраћајница и објеката на овом простору потребно је спровести мере заштите постојећих дистрибутивних гасовода, као и транспортног гасовода ДГ-04-02.

У случају градње у близини дистрибутивних гасовода од челичних и ПЕ цеви потребна је сагласност власника гасовода и топловода, у овом случају „БеоГас“ д.о.о. Београд.

Извођење радова у близини дистрибутивних гасовода мора се изводити ручним ископом рова.

Откривене гасоводне цеви потребно је заштити од могућих оштећења, а дистрибутивне гасоводе заштитити и од изложености изворима топлоте.



У случају оштећења дистрибутивног гасовода, гасовод ће се поправити о трошку инвеститора. Евентуална измештања гасовода и топловода вршиће се о трошку инвеститора.

За производњу и грејање објеката и даље се могу користити електрична енергија, као и чврста и течна горива, али акценат треба дати на природни гас као еколошки најчистије фосилно гориво и све веће учешће обновљивих извора енергије, што ће у значајној мери допринети заштити животне средине.

У наредном планском периоду треба инсистирати на изградњи и реконструкцији постојећих производних и дистрибутивних објеката термоенергетске инфраструктуре, са циљем повећања енергетске ефикасности, што ће утицати на побољшање безбедности, квалитета и цене услуга дистрибуције топлотне енергије и енергената, што збирно утиче на побољшање квалитета живљења и заштите човека и човекове околине.

6.4.2. Услови за изградњу термоенергетске инфраструктуре

При изградњи термоенергетске инфраструктуре придржавати се следећих подзаконских аката:

- приликом уређења, заштите и изградње термоенергетске инфраструктуре испоштовати услове који су дати у: Правилнику о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Службени гласник РС”, бр. 37/13 и 87/15), Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС”, број 86/15) и Правилнику о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења и објеката за запаљиве и гориве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих и горивих течности („Службени гласник РС”, број 114/17);
- при пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, бр. 10/90 и 52/90).

Правила одржавања, заштите, уређења и грађења за гасоводе притиска већег од 16 bara

Приликом пројектовања, изградње, експлоатације одржавања и заштите транспортних гасовода испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Службени гласник РС”, бр. 37/13 и 87/15).

Појас шире заштите гасовода - заштитни појас гасовода⁷ је појас ширине 400 m (по 200 m са обе стране од гасовода, рачунајући од осе гасовода), у ком други објекти утичу на сигурност гасовода, али и обрнуто, гасовод утиче на друге објекте у свом окружењу.

Табела: Ширина заштитног појаса насељених зграда, у зависности од притиска и пречника гасовода

Радни притисак гасовода	Притисак 16 до 55 bar (m)
Пречник гасовода до DN 150	30
Пречник гасовода изнад DN 150 до DN 500	30

У заштитном појасу насељених зграда, ширине од 30 m лево и десно од осе гасовода, након изградње гасовода, не могу се градити зграде намењене за становање или боравак људи, без обзира на коефицијент сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас гасовода сврстан.

⁷ У складу са Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar.



Табела: Ширина експлоатационог појаса гасовода у зависности од притиска и пречника гасовода

Радни притисак гасовода	Притисак 16 до 55 bar (m)
Пречник гасовода до DN 150	10
Пречник гасовода изнад DN 150 до DN 500	12

Вредност из табеле представља укупну ширину експлоатационог појаса тако да се по једна половина дате вредности простира са обе стране осе гасовода.

У експлоатационом појасу гасовода могу се градити само објекти који су у функцији гасовода.

У експлоатационом појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко транспортујућих материјала, као и постављање оgrade са темељом и сл.), изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m, без писменог одобрења оператора транспортног система.

У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растине чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Табела: Минимална растојања других инфраструктурних објеката од ГМРС

Грађевински и други објекти	ГМРС (удаљености у m)		
	Зидане или монтажне		На отвореном или под надстрешницом
	≤30.000 m ³ /h	>30.000 m ³ /h	За све капацитете
Стамбене и пословне зграде*	15	25	30
Производне фабричке зграде и радионице*	15	25	30
Складишта запаљивих течности*	15	25	30
Електрични водови (надземни)	За све објекте: висина стуба далековода +3 m		
Трафо станице*	30	30	30
Железничке пруге и објекти	30	30	30
Индустријски колосеци	15	15	25
Државни путеви I реда	30	30	30
Државни путеви I реда, осим аутопутева	20	20	30
Државни путеви II реда	10	10	10
Општински путеви	6	10	10
Шеталишта и паркиралишта*	10	15	20
Остали грађевински објекти*	10	15	20

* - ова растојања се не односе на објекте који су у функцији гасоводног система

Правила одржавања, заштите, уређења и грађења за гасоводе притиска до 16 bar

За гасоводе притиска до 16 bar испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС”, број 86/15).

У насељеним местима гасовод се по правилу гради у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Табела: Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта)

Радни притисак гасовода	MOP≤4 bar (m)	4<MOP≤10 bar (m)	10<MOP≤16 bar (m)
Гасовод од челичних цеви	1	2	3
Гасовод од полиетиленских цеви	1	3	-

Растојања дата у табели се могу изузетно смањити на минимално 1 m, уз примену додатних мера заштите, при чему се не сме угрозити стабилност објеката.

Табела: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода 10<MOP≤16 bar и челичних и ПЕ гасовода 4<MOP≤10 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,6
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до вреловода и топловода	0,3	0,5
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,5	1,0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,3	0,5
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ , а највише 100 m ³	-	6
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ , а највише 60 m ³	-	10
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

* растојање се мери до габарита резервоара

Табела: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода MOP≤4bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Од гасовода до водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до вреловода и топловода	0,3	0,5
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,5	1
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,3	0,5
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ , а највише 100 m ³	-	6



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Инфраструктурни објекти	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ , а највише 60 m ³	-	10
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

* растојање се мери до габарита резервоара

Растојања дата у табели могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 m, уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

Табела: Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV ≥ U	1	1
1 < U ≤ 20 kV	2	2
20 < U ≤ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему се не сме угрозити стабилност стуба.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

Табела: Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи

Капацитет m ³ /h	МОР на улазу		
	МОР ≤ 4 bar	4 < МОР ≤ 10 bar	10 < МОР ≤ 16 bar
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 од 1500	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 1501 до 6000	5 m	8 m	10 m
од 6001 до 25000	8 m	10 m	12 m
преко 25000	10 m	12 m	15 m
подземне станице	1 m	2 m	3 m

- Растојање се мери од темеља објекта до темеља МРС, МС, односно РС.
- МРС морају бити ограђене како би се спречио приступ неовлашћеним лицима.
- Ограда мерно-регулационе станице мора да обухвати зоне опасности и мора бити минималне висине 2 m.
- МРС капацитета до 160 m³/h не морају да имају ограду.
- Уколико је мерно-регулациона станица на отвореном простору, са или без надстрешнице, ограда мора бити удаљена минимално 10 m од станице.
- Ако се МРС налази у ограђеном простору индустријског објекта може бити и без сопствене ограде, али видно обележена таблама упозорења и заштићена од удара возила.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Табела: Минимална хоризонтална растојања MPC од осталих објеката

Објекат	MOP на улазу		
	MOP ≤ 4 bar	4 < MOP ≤ 10 bar	10 < MOP ≤ 16 bar
Железничка пруга	10 m	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут	8 m	8 m	8 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Јавна шеталишта	3 m	5 m	8 m
Извор опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10 m	12 m	15 m
Извор опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 < MOP ≤ 16 bar		
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*	
	1 < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3 m**	
	110 < U ≤ 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**	
* али не мање од 10 m			
** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана			

Минимално хоризонтално растојање MPC од железничких пруга мери се од ближе шине, а растојање од јавних путева мери се од ивице коловоза.

За зидане или монтажне објекте MPC минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.

За објекте MPC постављене на отвореном простору, са или без надстрешнице, растојање се мери од најближег потенцијалног места истицања гаса.

На укрштању гасовода са путевима, пругама, водотоковима, каналима, далеководима називног напона преко 35 kV, угао осе гасовода према тим објектима мора да износи између 60° и 90°.

На укрштању гасовода са градским саобраћајницама, државним путевима I и II реда, као и водотоковима са водним огледалом ширим од 5 m, угао осе гасовода према тим објектима по правилу мора да износи 90°.

Угао укрштања на местима где је то технички оправдано дозвољено је смањити на минимално 60°.

За извођење укрштања гасовода са инфраструктурним објектима са углом мањим од 60° прибавити одговарајућу сагласност управљача, односно оператора над тим објектима.

Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8 m мерено од горње ивице гасовода.

Табела: Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима

Инфраструктурни објекат	Минимална дубина укопавања (m)
до дна одводних канала путева и пруга	1
до горње коте коловозне конструкције пута	1,35
до горње ивице прага железничке пруге	1,5
до горње ивице прага индустријске пруге	1

Од минималне дубине укопавања цеви може се одступити уз навођење оправданих разлога за тај поступак, при чему се морају предвидети повећане мере безбедности, али тако да минимална дубина укопавања не може бити мања од 0,5 m.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- 1) за ПЕ и челичне гасоводе $MOP \leq 4 \text{ bar}$ - по 1 m од осе гасовода на обе стране;
- 2) за челичне гасоводе $4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar}$ - по 2 m од осе гасовода на обе стране;
- 3) за ПЕ гасоводе $4 \text{ bar} < MOP \leq 10 \text{ bar}$ - по 3 m од осе гасовода на обе стране;
- 4) за челичне гасоводе $10 \text{ bar} < MOP \leq 16 \text{ bar}$ - по 3 m од осе гасовода на обе стране.



У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Приликом изградње гасовода, укрштање гасовода и јавних путева врши се у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара и условима управљача јавног пута.

Изградњу термоенергетске инфраструктуре/вршење радова у зони водних објеката/водног земљишта планирати/реализовати поштујући ограничења постављена Законом о водама, према условима прибављеним од надлежног органа за послове водопривреде, за објекте/радове за које се према Закону о водама издају услови.

6.4.3. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру

Прикључење на дистрибутивну гасоводну инфраструктуру извести у складу са условима и сагласности од надлежног предузећа „БеоГас“ д.о.о. Београд, а у складу са одредбама Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС“, број 86/15), док за прикључење на транспортни систем Србијагас у складу са условима и сагласности од ЈП „Србијагас“, а у складу са одредбама Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бар („Службени гласник РС“, бр. 37/13 и 87/15).

6.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА (ЕК) ИНФРАСТРУКТУРА

6.5.1. Услови за уређење ЕК инфраструктуре

У наредном периоду планира се даље осавремењавање комутационих тачака у циљу пружања нових сервиса корисницима, повећање броја телефонских претплатника кроз даљу децентрализацију ЕК мреже.

Спојни путеви ка крајњим комутационим тачкама оствариваће се оптичким каблом. Оптички кабл, као будући основни вид преноса у међумесним мрежама, потребно је увести и у локалне везе, тј. у све нивое преноса.

Месна електронска комуникациона мрежа ће бити каблирана, а по потреби се може градити и надземно.

У циљу ефикаснијег решавања децентрализације претплатничке приступне мреже и обезбеђења нових услуга претплатницима приступну мрежу градити применом приступних претплатничких концентрација типа МСАН (вишесервисни приступни чвор) или ДСЛАМ (дигитални претплатнички приступни мултиплексер).

Такође, планира се увођење оптичких каблова и у домен приступне мреже, до крајњих корисника у циљу потпуне дигитализације система и могућности пружања најквалитетнијих и најбржих услуга и различитих сервиса (говор, подаци, мултимедијални сервиси и сл.).

Полагање оптичких каблова планирати и до базних станица мобилне телефоније.

Сви потребни будући оптички каблови полагаће се у већ постојеће и планиране резервне цеви Ø40 mm које се полажу приликом изградње приступних мрежа и у постојећу кабловску канализацију.



Тамо где је то економски и временски исплативо користити бежичну, радио технологију. Посебну пажњу усмерити на могућност коришћења WiMAX технологије.

У наредном планском периоду развој мобилних комуникација засниваће се на примени најсавременијих ЕК технологија у циљу пружања најсавременијих услуга и сервиса, у складу са Европским стандардима.

До краја планског периода постојећи и будући оператери мобилних комуникација ће инсталирати комутационо-управљачке центре на локацијама које омогућавају оптимално повезивање за фиксном ЕК мрежом на подручју Плана. На истом подручју базне станице мобилних комуникација ће се градити у складу са плановима развоја оператера мобилних комуникација.

За међусобно повезивање комутационо-управљачких центара и контролора радио базних станица користиће се фиксна ЕК мрежа или радио релејне станице. Ове радио релејне станице ће бити на локацијама базних радио станица. Уређаји РБС и радио релејних станица биће инсталирани у постојећим објектима уз минималне адаптације, на крововима постојећих објеката (кровна контејнерска варијанта, или на земљи (контејнерска варијанта)). Антене базних радио станица и радио релејних станица ће бити монтиране на типским носачима који се фиксирају за постојеће грађевинске објекте, или на посебним слободностојећим антенским стубовима.

Постојећа поштанска јединица ће задовољавати потребе квалитетног одвијања поштанског саобраћаја и у наредном планском периоду.

6.5.2. Услови за изградњу ЕК инфраструктуре

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др.);
- електронску комуникациону мрежу градити подземно и надземно у уличним коридорима;
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница;
- висина најнижег проводника не сме бити мања од 6,0 m;
- ЕК мрежа се може поставити и на стубове нисконапонске електроенергетске мреже у складу са сагласношћу и условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије;
- удаљење оптичког кабла у односу на енергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;
- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,6-1,2 m код полагања каблова у ров, односно 0,3, 0,4 до 0,8 m код полагања у миниров и 0,1-0,15 m у микроров у коловозу, тротоару и сл.;
- у коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута - ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање;
- укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35-1,5 m, мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0-1,2 m;
- укрштање планираних инсталација са путем удаљити од постојећих укрштања инсталација са путем на мин. 10,0 m;
- ако већ постоје трасе, нове комуникационе каблове полагати у исте;



- минимално вертикално растојање (приликом укрштања инсталација) и хоризонтално растојање (паралелан ход инсталација) између трасе свих наведених ЕК инсталација, и траса свих других будућих подземних инсталација (водовода, атмосферске канализације, фекалне канализације, електроенергетских каблова за напоне до 1 kV, инсталација КДС, гасовода средњег и ниског притиска), мора бити 0,5 m;
- минимална хоризонтална удаљеност средњенапонских 20 kV (за напоне преко 1 kV) електроенергетских каблова (на деоници паралелног вођења) у односу на трасе постојећих ЕК инсталација мора бити 1,0 m;
- уколико се прописана удаљеност у односу на ЕК инсталације не може постићи, на тим местима неопходно је 20 kV електроенергетски кабл поставити у гвоздене цеви, 20 kV електроенергетски кабл треба уземљити и то на свакој спојници деонице приближавања, с тим да уземљивач мора да буде удаљен од ЕК инсталација најмање 2,0 m;
- минимална вертикална удаљеност (при укрштању инсталација) високонапонских ВН 20 kV електроенергетских каблова у односу на трасе постојећих ЕК инсталација мора бити 0,5 m;
- уколико се прописано одстојање не може одржати каблове на месту укрштања треба поставити у заштитне цеви у дужини од око 2,0–3,0 m, а вертикална удаљеност не сме бити мања од 0,3 m. Заштитне цеви за електроенергетски кабл треба да буду од добро проводљивог материјала, а за ЕК каблове од лоше проводљивог материјала;
- на местима укрштања све будуће подземне инсталације обавезно положити испод наведених постојећих ЕК инсталација, а угао укрштања треба да буде што ближе 90 степени, али не сме бити мањи од 45 степени;
- уколико се у непосредној близини траса свих наведених подземних ЕК каблова и празних ПЕ цеви пречника 40 mm планирају колски прилази, коловози, индустријски путеви, паркинг простори или неке друге површине са тврдим застором, ивица истих мора бити на минималном хоризонталном растојању у односу на трасе ЕК каблова од 1,0 m;
- ивице бетонских постоља: стојећих ИРО (изводно-разводних ормана), електронских комуникационих уређаја: МСАН, миниДСЛАМ, миниИПАН, ДСЛАМ и изводних ЕК стубова који су постављени у зеленом појасу улице морају бити на минималном хоризонталном растојању у односу на трасу будућих подземних инсталација, ивице коловоза, приступних путева, паркинг простора и свих других тврдых застора од 1,0 m;
- уколико планирани индустријски путеви, коловози, колски прелази, паркинг простори или неке друге површине са тврдим застором прекривају трасу наведених постојећих ЕК каблова, исти морају бити израђени од решеткстих „МЕ-БА“ елемената да би се омогућио стални приступ ЕК кабловима или се на целој дужини ЕК кабла коју прекрива коловоз, колски прилаз, паркинг простор и сл., мора планирати полагање празне заштитне ПВЦ цеви пречника 110 mm (поред трасе постојећег кабла на дубини од око 0,8–1,0 m);
- за потребе удаљених корисника може се градити бежична (PP) електронска комуникациона мрежа.

Услови за изградњу бежичне ЕК мреже (PP) и припадајућих објеката

- објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта или на слободном простору у оквиру парцела у јавној својини, пре свега у власништву локалне самоуправе (или евентуално у, или на објекту, или у оквиру парцеле појединачних корисника);
- објекат за смештај телекомуникационе опреме (уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица) може бити зидани или контејнерског типа, димензија које захтева опрема која се уграђује;
- објекат за смештај телекомуникационе опреме (зидани или контејнерски) се може поставити уз постојећи објекат на парцели или на и у постојећи објекат ако је контејнерског типа;



- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити на периферији насеља;
- слободностојећи антенски стуб треба да буде удаљен минимално за висину стуба од других објеката;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена, не могу се градити у комплексима школа, вртића, домова здравља, старачких домова и слично;
- у централним деловима насеља, као носаче антена користити постојеће антенске стубове и објекте;
- комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- до комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

Услови за изградњу објеката за постављање електронске комуникационе опреме и уређаја (ИПАН)

ИПАН, МСАН, миниДСЛАМ и ДСЛАМ уређаји се могу градити у оквиру уличних коридора (улични кабинети) и осталих јавних површина, са обезбеђеним директним приступом уређају преко јавних површина, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру, или обезбеђењем засебне парцеле као јавне површине за изградњу ИПАН са обезбеђеним приступом уређају, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру.

6.5.3. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

- Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним или надземним прикључком по условима надлежног предузећа;
- у циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме, унутар парцеле корисника или до објекта на јавној површини.

6.6. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Озелењавањем насеља Бачка Топола би требало формирати систем јавног зеленила и повезати га са просторним целинама од значаја за очување биолошке разноврсности у обухвату Плана. Такође би требало повећати проценат зелених површина, број и разноврсност постојећих категорија јавног зеленила и одржавати их у блиско природном стању.

У насељу ће бити заступљене следеће категорије зеленила:

- зелене површине јавног коришћења,
- зелене површине ограниченог коришћења и
- зелене површине специјалне намене.

6.6.1. Зелене површине јавног коришћења

Паркови

Паркови од свих зелених површина имају највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. То су зелене површине која композиционо чини целину у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: пољане, платое са местима за одмор, игру деце, забаву и рекреацију. У том смислу треба реконструисати све парковске површине.



У парку који је лоциран у центру насеља предвидети организован функционалан простор намењен рекреативном боравку људи у природи, простор за игру, учење (школа у природи) и допунити простор мобилијаром. У парку код Пољопривредне школе је потребно планирати стазе, дечја игралишта и допунити га вртним мобилијаром (клубе, корпе за отпатке, осветљење).

У оквиру парковске површине не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

У укупном билансу парка алеје, путеви и стазе треба да заузму од 5-20% површине, најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом. Паркове уредити у вртно - пејзажном или мешовитом стилу.

Скверови и друге јавне зелене површине

Мање зелене површине испред јавних површина и у оквиру саобраћајних коридора уредити у форми сквера. Ове зелене површине су намењене краткотрајном одмору становника или декоративном оформљењу насељских тргова, улица, јавних и административних објеката. Скверови, било да су на територији центра, стамбеног блока, око јавних објеката, или у оквиру саобраћајне намене, треба да задовоље рационалну организацију пешачког кретања, места за одмор и уметничку карактеристику сваког од елемената који учествује у композицији. Основне елементе сквера треба да чине платои, стазе и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине 35% територије сквера, зелене површине 60-65% (од тога цветњаца 2-4%) а објекти 0-5% од укупне површине.

Значајни елементат сквера су различити урбано - архитектонски елементи: справе за игру деце, урбани мобилијар, елементи спољног осветљења и др. Скверове уредити на основу предложеног концепта.

Улично зеленило

Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно - хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете насељског пејсажа. Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под зеленилом.

Формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила. Тамо где то простор омогућава дрвореди могу да буду вишередни.

У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5 m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2 m од ивице коловоза, а шибље 2 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7 m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15 m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту станова од буке и атмосферских гасова. Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања.

За сваку улицу у којој не постоје дрвореди је потребно изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице.

При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени фенолошких аспеката. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини траке улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама). При избору врста за улично зеленило треба



водити рачуна да осим декоративних својстава (фенолошке особине) саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и инфраструктурним коридорима.

Поред бициклических стаза такође формирати линијско зеленило у складу са ширином зелене траке.

6.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Туристичке, спортске и рекреативне површине

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације.

Предвидети формирање мултифункционалног зеленог појаса уз западну и јужну обалу језера. Поред заштите квалитета воде и биолошке разноврсности, функције зеленог појаса укључују рекреацију, презентацију природних вредности и еколошку едукацију.

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине комплекса и треба да буде решено као парковско зеленило. Спортско - рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да буде распоређено на начин да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено - социјална.

У односу на општу норму од 25 m² по становнику унутар насељског зеленила, активна рекреација учествује са 18% или 4,5 m²/станов. (дечија игралишта за узраст до 6 година 1%, за децу од 6-14 година 5% и терени за омладину и одрасле 12% од укупног норматива).

Зелене површине комплекса школа и предшколских установа

При решавању слободних простора школског комплекса треба задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и физкултурно-рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде од 25-35 m²/ученику.

Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејзажног стила. Основне површине које школско двориште треба да обухвата осим објеката су: отворене површине за физичку културу, економско двориште, школски врт (у складу са расположивим простором) и слободне зелене површине.

Зелене површине треба да чине 40-50% школског комплекса и најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница.

Зелене површине испред саме зграде школе треба да су потчињене архитектури и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством. У исте сврхе у складу са просторним могућностима треба формирати школски врт који треба да се састоји из повртњака, цветњака, дендро-врта, воћњака, по могућности и тераријума.

Постојеће школске комплексе уредити на основу елемената предложеног решења, у складу са просторним могућностима.



Предшколске установе треба да пруже услове за безбедан боравак и да задовоље здравствено-хигијенске услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од најмање 15 m²/детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игре (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања, трим стаза), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и „градилиште“ за децу и башту за гајење цвећа и поврћа. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школа. Предшколске установе уредити према овом концепту, у складу са просторним могућностима.

Зелене површине радних комплекса

Зеленило радних комплекса представља саставни део насељског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од праšине и гасова, стварање слободних простора за краћи одмор радника.

Зеленило радних површина треба формирати унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине комплекса. У оквиру овог процента формирати заштитно зеленило ободом комплекса.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засаде треба да карактерише висока отпорност на гасове, дим и праšину.

У зони радних објеката зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, главних пешачких праваца и да створи одређену просторну композицију у комплексу, да одвоји платое за миран одмор.

По ободу радних зона требало би формирати зелени појас као заштитну баријеру у односу на околне садржаје.

Зелене површине пословних комплекса

Зелене површине у оквиру пословних комплекса треба да буду саставни део насељског система зеленила. Зеленило треба формирати унутар пословних комплекса тако да заузима мин. 30% површине парцеле/комплекса. Специфична улога уређења овог типа зеленила јесте да становништву обезбеди осећај природног амбијента.

У окружењу пословних објеката простор је потребно уредити и озеленити у пејзажном стилу. При даљој детаљној разради окружења пословних објеката обавеза је да се поред естетске обрати пажња и на архитектонску, техничку и микроклиматску улогу зелених површина. Дефинисањем простора вегетацијом биће могуће и маскирање одређених делова пословних објеката из естетских разлога, затим биће могуће обезбедити одређену изолацију, а такође и смањити аутомобилски бљесак, ублажити буку и усмерити саобраћај и пешаке.

Поред стварања засене, зеленило треба и да унапреди микроклиматске услове.

Избор биљних врста оријентисати на функционална и декоративна својства одређених врста. Засаде треба да карактерише висока отпорност на температурне промене, гасове и праšину. Избор врста треба да се своди на комбинацију лишћарских и четинарских врста дрвећа, али и шибља. При избору травњака потребно је користити смеше отпорне на гажење.

Зелене површине у оквиру становања

Зелене површине у оквиру породичног становања и породичног становања са привредном делатношћу - пољопривредом

У укупном билансу површина под зеленилом ова категорија зеленила има великог удела, јер претежна намена у насељу је управо породично становање.



Ова категорија зеленила је важна са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине, ствара могућност активног одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибља према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Процент озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 30%.

Зелене површине у оквиру вишепородичног становања

У оквиру стамбеног блока са вишепородичним становањем неопходно је обезбедити 30% зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор. Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља где је однос четинара и лишћара 1:3, а 2-2,5% површина треба да је под цветњацима. Травне површине у оквиру блока потребно је реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

6.6.3. Зелене површине специјалне намене

Заштитно зеленило

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине – ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења и неповољног дејства саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

На деградираном земљишту и у оквиру комуналних површина заштитно зеленило формирати од лишћарских врста (јасен, јавор, граб, багрем, црвена зова).

Оформити и мултифункционални зелени појас у оквиру акумулације (западна и јужна обала).

Заштитно зеленило уз саобраћајнице вишег реда треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје. Формирати га од група садница лишћара и четинара и шибља према расположивом простору.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

Зелене површине гробља

Зелене површине гробља треба уредити у парковском стилу, а ободом комплекса формирати заштитно зеленило (ширине од 10-15 m). Код изразито архитектонске концепције гробља однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је 60:40%, док је код пејсажне 40:60%.



Ова функционална подела треба да се састоји од следећих односа:

- 60% намењено гробним местима,
- 20% заштитни зелени појас и парковски обликован простор,
- 16% површине за саобраћајнице,
- 3% трг за испраћај,
- 1% остали садржаји.

Избор садног материјала треба да је такав да се избегава претерано засенчење, околина треба да буде достојанствена, мирна са превагом зелене боје разних нијанси. У појасу зеленила формирају се места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу. Треба тежити постизању јединственог обележавања гробова.

6.6.4. Услови за уређење зелених површина

Због еколошког значаја простора еколошког коридора реке Криваје план озелењавања треба да буде саставни део планске и пројектне документације. Озелењавање треба да се остварује паралелно са изградњом објеката.

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у планском периоду потребно је:

- Формирати систем јавног зеленила и повезати га са просторним целинама од значаја за очување биолошке разноврсности у обухвату Плана;
- Повећати проценат зелених површина, број и разноврсност постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиско природном стању;
- Избежавати примену инвазивних врста при планирању и пројектовању зелених површина;
- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у зонама и целинама основних намена у насељу;
- За делове насеља у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке дате овим Планом;
- У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом озелењавање ће се спроводити према условима издатим у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом. За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће садити на минималној удаљености од:

- водовода	1,5 m
- канализације	1,5 m
- електрокабла	2,0 m
- тт и кабловске мреже	1,5 m
- гасовода	1,5 m
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- За озелењавање у оквиру еколошких коридора (Криваја) придржавати се услова за заштиту природе;
- Забрањено је садити дрвеће у обостраном појасу канала ширине најмање 5 m, који је потребно обезбедити због редовног одржавања канала;
- При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о јавним путевима, а уз железничку пругу Закона о железници;
- Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;
- Очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зони породичног (индивидуалног) и вишепородичног становања и блокова са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину;



- Приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за производњу, пословање и услуге формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања;
- Приликом озелењавања фреквентних насељских саобраћајница формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

7. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

7.1. ПРИРОДНА И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

7.1.1. Природна добра

У циљу заштите природних добара, неопходно је реализовати одређене мере очувања и унапређења природних и полуприродних елемената еколошког коридора.

Опште мере:

- За израду планова, пројеката и реализацију активности у оквиру еколошког коридора потребно је прибавити услове заштите природе у складу са Законом о заштити природе;
- Поплочавање и изградњу обале водотока Криваје са функцијом еколошког коридора свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења;
- Обезбедити отвореност еколошког коридора на целој дужини (одстранити постојеће цевоводе или извршити ревитализацију коридора код зацељених деоница), односно обезбедити проходност уређењем зеленила у зони црпних станица;
- Обезбедити очување и редовно одржавање травне вегетације обалног појаса, као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта;
- Прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује кретање животиња уз еколошки коридор приликом израде техничке документације приликом:
 - регулације водотока (изградња насипа и обалоутврда, продубљивање корита), поплочавања и изградње обала;
 - изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридорима;
 - изградње нових и обнављања старих мостова.
- Избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничка решења заштите природних и блиско природних делова коридора од утицаја светлости применом одговарајућих планских и техничких решења (смањена висина светлосних тела, усмереност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра на осетљивим локацијама, ограничавање трајања осветљења на прву половину ноћи и сл.). Изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости према небу, односно према осетљивим подручјима еколошке мреже;
- Приобално земљиште водотока Криваје треба да има травну вегетацију у ширини од најмање 6 m (у случају ужег појаса приобалног земљишта од наведених вредности обезбедити травни појас до границе водног земљишта). Травна вегетација се одржава редовним кошењем. Забрањено је узурпирати приобално земљиште коридора преоравањем, изградњом објеката и сл. У зонама становања, минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење је 20 m, а оптимална 50 m од обале коридора.



На подручју ПП „Бачкотополске долине“:

- Парцеле на западној обали покривене вегетацијом у природном или блиско-природном стању (намена: трстик-мочвара, ливада, пашњак и шума, као и обални појас језера) треба да имају намену заштитног зеленила, у складу са тачком 1. става 2. члана 6. Одлуке о заштити Парка природе. На овим парцелама је дозвољена рекреација и еколошка едукација. Промена намене је дозвољена искључиво у случају старих паркова који су уписани у катастар као шуме, пренаменом у парковско зеленило;
- Планирање спорта и туризма ограничити на полуострво, као и на источне и југоисточне делове језера;
- Предвидети формирање мултифункционалног зеленог појаса уз западну и јужну обалу језера. Поред заштите квалитета воде и биолошке разноврсности, функције зеленог појаса укључују рекреацију, презентацију природних вредности и еколошку едукацију.

Посебне мере очувања функционалности и проходности еколошког коридора:

- У целој дужини Криваје предвидети формирање приобалног зеленог појаса који садржи и пешачку стазу. Појас приказати и на графичком прилогу (нпр. шрафуром).
- Парцеле уз Кривају, значајне за подржавање функција коридора (намена: трстик-мочвара, ливада, пашњак и шума), назначити као заштитно зеленило. Обезбедити зелене коридоре: 1) између планираног заштитног зеленила бивше циглане (кп. 1028) и јужног руба фудбалске академије (унутар парцеле улице); 2) између јужног дела језера и бивше циглане, односно Криваје (са обе стране блока предвиђеног за спорт и рекреацију). Зелене коридоре приказати и на графичком прилогу;
- Током изградње и функционисања објеката чија намена је директно везана за воду и/или обалу спречити ширење последица евентуалног акцидентног изливања горива и уља у еколошки коридор постављањем пливајућих завеса на одговарајућим локацијама. Гориво и уље просуто на површину воде као и друге загађујуће материје морају се покупити у најкраћем могућем року (нпр. употребом *sansorb-a*). За заштиту околних екосистема од последица евентуалне дисперзије горива воденом површином предвидети одговарајуће хемијско-физичке мере (нпр. употреба средства BioVersal за поспешивање разградње нафтних деривата) и биолошке мере санације (према посебним условима);
- Није дозвољено складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.) у небрањеном делу плавног подручја водотокова. На простору еколошког коридора управљање отпадом вршиће се у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18) и другим важећим прописима;
- Далеководне објекте и инфраструктуру изоловати и обележити тако да се на минимум сведе могућност електрокуције (страдања услед удара струје) и колизије (механичког удара у жице) летећих организама. Носаче изолатора изоловати пластичним навлакама, изолаторе поставити на носаче у положају на доле, а жице обележити на упадљив начин;
- У зонама водопривредних објеката применити техничка решења којима се обезбеђује континуитет травне вегетације приобалног појаса и проходност терена за слабо покретљиве ситне животиње;
- Планско подизање зелених појасева уз постојеће и планиране државне саобраћајнице II реда у обухвату Плана треба да се одвија у складу са предеоним карактеристикама подручја. Није дозвољено стварање пошумљеног коридора уз сам појас саобраћајнице који би привлачио животињске врсте и довео до повећања морталитета њихових популација;
- Уређењем окућница и простора око нестамбених објеката, дефинисањем правила озелењавања и удаљености објеката од обале, као и дефинисањем типова ограда уз обалу (забрана изградње ограда непроходних за ситне животиње, уз примену еколошки прихватљивих елемената са отворима већим од 10 cm) обезбедити проходност обале канала и водотока за ситне животиње. Приликом легализације захтевати прилагођавање постојећих ограда функцији еколошког коридора (померање ограда или измене делова ограда код међних тачака суседних парцела према речној обали);



- Због еколошког значаја простора озелењавање спроводити на основу пројеката који се остварују на простору еколошких коридора и реализовати паралелно са изградњом објеката. Правила озелењавања дата кроз ове мере треба да се примењују и на приватним парцелама. Због еколошког значаја простора план озелењавања треба да буде саставни део планске и пројектне документације. Озелењавање треба да се остварује паралелно са изградњом објеката:
 - забрањено је сађење инвазивних врста у простору еколошког коридора, а током уређења зелених површина одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста;
 - обезбедити што већи проценат (најмање 50%) аутохтоних врста плавног подручја (тополе, врбе, панонски јасен, брест, храст лужњак итд.) који је неопходно обогатити жбунастим врстама подручја;
 - обезбедити редовно одржавање зелених површина.

Мере заштите за заштитну зону еколошког коридора Криваје:

У појасу од 200 m од еколошког коридора/станишта:

- Услов за изградњу укупаних складишта је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор;
- Планским решењима мора се обезбедити:
 - примена мера заштите коридора/станишта од утицаја светлости буке и загађења;
 - дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста.

У појасу од 50 m од еколошког коридора забрањује се:

- примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, метал) усмерене према коридору или значајном станишту.

Примењују се следеће мере:

- очувати проходност еколошког коридора површинских вода забраном ограда појаса уз обалу или применом типова ограда које омогућују кретање ситних животиња;
- обезбедити континуитет зеленог тампон појаса између простора људских активности и коридора/станишта у ширини од 10 m код постојећих објеката, а 20 m код планираних објеката и то у складу са типом вегетације коридора/станишта. Овај појас графички приказати у планској и пројектној документацији;
- објекте који захтевају поплочавање и/или осветљење лоцирати на мин. 20 m удаљености од границе коридора/станишта;
- Услов за изградњу:
 - вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл.) је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора;
 - саобраћајница са тврдим застором за моторна возила је примена техничких мера којима се обезбеђује безбедан прелаз за ситне животиње и смањују утицаји осветљења, буке и загађења коридора/станишта.

Уређењем простора унутар зоне радних садржаја очувати и унапредити квалитет животне средине у што већој мери:

Простор еколошког коридора (водно земљиште Криваје, као и назначене ливаде, трстици, пашњаци и сл.) не може имати намену радне зоне, те по потреби модификовати границе намене. Појас ширине 20 метара у оквиру заштитне зоне коридора мора имати намену заштитног зеленила унутар радне зоне и као такав графички назначен на плану (нпр. шрафуром унутар намене). Проширење радне зоне не може бити планирано на подручју планираном за заштиту (графички прилог планираног заштићеног подручја).



На простору радне зоне уз еколошки коридор и подручја планираног за заштиту:

- обезбедити лоцирање претежно пословних садржаја, услужних делатности, производног занатства и сл., а не планирати изградњу индустријских комплекса чије функционисање представља угрожавајући фактор високог интензитета (хемијска индустрија и сл.);
- за потребе евентуалне изградње других производних комплекса малих и средњих капацитета, предност дати прехранбеној производњи.

Забрањено је упуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у еколошки коридор и други природни реципијент. Нови објекти не могу бити изграђени уколико не постоји могућност прикључења на канализациони систем или не обезбеђују индивидуално пречишћавање отпадних вода. Квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализациони систем насеља, односно крајњи реципијент.

Третман ефлуента индивидуалним путем вршити у складу са захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11, 48/2012 и 1/2016). Зауљене атмосферске отпадне воде треба да буду адекватно прикупљене и пречишћене (коришћењем таложника и сепаратора уља и масти).

Како би се у највећој могућој мери смањио негативан утицај радова и објеката на водно тело:

- Водно земљиште користи се на начин којим се не утиче штетно на воде и приобалне екосистеме, а у складу са чл. 10. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон);
- Забрањено је прање возила, машина, опреме и уређаја у површинским водама и на водном земљишту, као и коришћење ђубрива или средстава за заштиту биља у обалном појасу до 5 метара, у складу са чл. 97. Закона о водама.

Забрањује се одлагање/складиштење опасних материја и нерегуларно одлагање отпада:

- у приобалној зони еколошког коридора који протиче кроз насеље правцем север-југ и делом протиче кроз подручја планираног за заштиту;
- у свим прописаним зонама заштите бунара (изворишта за експлоатацију пијаће воде).

Уколико се на простору ван зоне утицаја на еколошки коридор и подручја планираног за заштиту планира складиштење горива обезбедити потпуну изолацију резервоара од околног земљишта постављањем двоструког плашта. Укопано складиште са улогом хидроизолационог плашта изградити у складу са захтевима Правилника о техничким и другим захтевима за хидроизолационе материјале („Сл. лист СЦГ“, бр. 1/2006), као и других прописа и појединачних аката који имају за циљ регулисање ове области. Правна лица и предузетници који се баве складиштењем, дистрибуцијом и стављањем у промет нафте и нафтних деривата дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисија испарљивих органских једињења у складу са чланом 44. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“ бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др. закон). Контролу емисије испарљивих органских једињења из инсталација за складиштење и дистрибуцију нафтних деривата вршити у складу са чланом 43. Закона о заштити ваздуха. Ради очувања подручја планираног за заштиту и еколошких коридора неопходно је предузети мере заштите за спречавање настанка и ширења последица евентуалних акцидентних ситуација.

Привремено складиштење евентуално присутног опасног отпада вршити у складу са члановима 36. и 44. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18). У случају коришћења отпадних материја као секундарне сировине, управљање отпадом обављати према одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Сл. гласник РС“, број 98/10).



Привремено одлагање чврстог отпада који се не може искористити као секундарна сировина вршити у посудама/уређајима одговарајућег капацитета којима се обезбеђује изолација отпадних материја од околног простора. Сагласно потребама управљање опасним материјама вршити у складу са одредбама Правилника о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса („Сл. гласник РС“, број 41/10).

Обезбедити пречишћавање продуката емисије из јединичних процеса радних и складишних комплекса сагласно захтевима Уредбе о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Сл. гласник РС“, бр. 111/15 и 83/21) и Уредбе о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Сл. гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21) као и сагласно Уредби о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Сл. гласник РС“, број 5/16).

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

7.1.2. Непокретна културна добра

На простору у оквиру границе обухвата Плана утврђене су мере заштите за културна добра, добра под претходном заштитом, објекте документарне вредности, археолошке локалитете, гробља и јавне споменике, од стране Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица. На основу анализе и валоризације утврђене су споменичке вредности урбаних и физичких структура из чега су резултирале смернице (услови чувања, одржавања и коришћења културних добара) за заштиту и даљи процес урбанистичког и архитектонског планирања, односно изградње Бачке Тополе. Смернице дефинисане елаборатом који је израдио Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, према Закону о културним добрима, постаће обавеза за имаоце културног добра и кориснике простора, а у спровођењу планова уређења и развоја насеља. Смернице ће се спроводити путем мера техничке заштите појединачно за сваки објект или простор.

7.1.2.1. Мере заштите за непокретна културна добра (НКД)

За НКД од великог значаја се утврђују следеће мере заштите:

- 1) очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- 2) очување или рестаурација изворног изгледа композиције, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката;
- 3) очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, пећи, гипсане пластике, мобилијара и сл.);
- 4) осавремењивање објеката (сем коларско-ковачке радионице и завичајне куће), у циљу бољег коришћења, без надградње објеката је дозвољено, што подразумева следеће интервенције:
 - увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;
 - уређење поткровља (сем коларско-ковачке радионице и завичајне куће) могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етажне, ако се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; осветљење остварити путем кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта; приступ поткровљу је могућ само из унутрашњости последње етажне;



- уређење подрума се дозвољава у случају да се тиме не нарушавају основне вредности објекта и његова стабилност; извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта у случају спуштања нивелете пода; обавезна је израда елабората заштите суседних објеката; приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само ако се тиме не нарушавају стабилност и вредности објекта;
 - дворишна крила главног објекта изузетно могу бити дограђена и то до висине уличног крила, уколико се тиме не нарушава архитектонски склоп, односно уколико је изворним решењем остављена могућност за дворишну изградњу; дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина;
 - код слободностојећих објеката не дозвољава се доградња дворишних делова;
- 5) портали и прозори могу бити израђени искључиво од дрвета, а забрањује се употреба ПВЦ и алуминијумске столарије;
 - 6) рекламе и табле са именима значајних личности које су живе у објектима, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
 - 7) клима уређаји и други технички уређаји и инсталације не могу се постављати на уличне фасаде; на дворишне фасаде могу се постављати само уз прибављене услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
 - 8) Обавезно пре приступања радовима извршити претходне истраживачке радове, што подразумева истраживање изворне документације и историјата објекта, утврђивање свих фаза у изградњи објекта, испитивање стабилности здања, састава и квалитета материјала, анализе влаге и соли, како би се утврдили узроци оштећења објекта. На основу резултата ових истраживачких радова се опредељује за приступ радовима, технологији и одабиру материјала;
 - 9) Сви одабрани материјали морају да одговарају оригиналу, удовољавају високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добијене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни, и да по карактеристикама одговарају изворним, односно постојећим материјалима на објекту. Квалитетан завршни слој треба да има што већу порозност, а при томе што већу водоодбојност. Висок степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршних фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире.
Код завичајне куће применити изворне материјале карактеристичне за традиционалну архитектуру периода изградње (набој, трска и др.);
 - 10) Сви радови треба да се изведу према претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе у Суботици.

7.1.2.2. Добра која уживају претходну заштиту

А) Опште мере техничке заштите:

У просторној културно-историјској целини под претходном заштитом примењују се методе савремене конзерваторске праксе:

- 1) очување затечене историјске урбане матрице, блокова, улица, тргова;
- 2) очување постојећих регулационих и грађевинских линија;
- 3) очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења:
 - изградње у низу на регулационој линији, са објектима постављеним „на преко“; дужом страном оријентисаном према улици, односно очување ивичне блоковске изградње;
- 4) очување унутрашњих дворишта и аутентичних дворишних објеката;
- 5) очување вертикалне регулације, односно постојеће линије поткровних венаца и ката слемена кровова, с тим да дворишни објекти не могу имати већу висину од објеката на регулационој линији улице;



- 6) очување или рестаурација оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката који имају архитектонску и споменичку вредност;
- 7) коришћење простора просторно културно-историјске целине за стамбене, пословне, стамбено-пословне или пословно-стамбене намене, а дозвољавају се само мале традиционалне занатске радионице без еманације штетних супстанци;
- 8) очување пропорцијских односа на фасадама објеката, као и отвора на фасадама;
- 9) изградњу објеката инфраструктуре на подручју просторно културно-историјске целине вршити према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- 10) партерно опремање и уређење простора вршити према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- 11) за уређење јавних простора (улица, тргова) унутар просторне културно-историјске целине препоручује се спровођење урбанистичко-архитектонских конкурса;
- 12) постављање елемената урбаног мобилијара изводити према посебном пројекту „урбане опреме“ израђеном према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, а у складу са стилским обележјима амбијента;
- 13) измештање или уклањање помоћних објеката који не одговарају функционалним потребама или нарушавају културно-историјске или естетске вредности просторне културно-историјске целине;
- 14) унутрашња дворишта решавати у зависности од намене објекта, као дворишта отвореног типа, функционално припојена улици и међусобно повезана, односно затвореног типа у функцији власника објекта; дворишта отвореног типа партерно решити; унутар њих уклонити неадекватне помоћне објекте;
- 15) реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме знатније повећавати већ постигнути степен изграђености; висина дворишних објеката не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта који се задржава и штити;
- 16) уклањање ваздушних водова електричне енергије и постављање подземних;
- 17) постављање елемената разводне мреже гаса на дворишним зидовима објеката или њихово адекватно маскирање;
- 18) приликом изградње нових објеката решити питање паркирања и гаражирања, према условима надлежног завода за заштиту споменика културе; приликом решавања подземних етажа, за сваку појединачну локацију извршити испитивање подземних вода и урадити елаборат заштите суседних објеката;
- 19) сви земљани радови на територији просторне културно-историјске целине условљавају се претходним заштитним археолошким ископавањима, археолошким праћењем и документовањем;
- 20) изградња јавних паркинга, гаража и бензинских пумпи дозвољава се само ван просторне културно-историјске целине; локација нових паркинга могућа је изузетно у деловима блокова који подлежу делимичној урбаној реконструкцији;
- 21) очување и допуна постојећег вредног зеленила на јавним површинама улица и тргова, унутрашњих дворишта, простора око јавних објеката, као и у портама сакралних објеката, које представља саставни део амбијента;
- 22) уклањање зеленила које је без вредности, а заклања фасаде или угрожава историјска здања;
- 23) декоративну расвету вредних објеката решавати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- 24) решавање одвођења атмосферске и подземне воде тако да не угрожавају заштићене објекте;
- 25) изградња насељске канализационе мреже за одвод атмосферске воде и омогућавање одвођења воде од заштићених објеката;
- 26) изградња хидрантске мреже са приступима ватрогасној служби;
- 27) израда студије за омогућавање приступа лицима са посебним потребама јавним заштићеним објектима;
- 28) На парцелама где се врши интерполација треба испратити вертикалну регулацију постојећих суседних објеката (висина стрехе и слемена) који имају споменична својства.



- 29) Све интервенције унутар овога простора (на свим парцелама) унутар граница ће се вршити на основу претходно прибављених (пре приступања изради идејног решења) *Услови за предузимање мера техничке заштите* од стране надлежног завода за заштиту споменика културе Суботица.

Б) Посебне мере заштите за објекте и просторе:

За објекте од посебне вредности утврђују се следеће мере заштите:

- 1) очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- 2) очување или рестаурација изворног изгледа композиције, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката;
- 3) очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, пећи, гипсане пластике и сл);
- 4) осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, без надградње објеката је дозвољено, што подразумева следеће интервенције:
 - увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;
 - уређење поткровља, осим код сакралних објеката, могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, ако се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта; приступ поткровљу је могућ само из унутрашњости последње етаже;
 - уређење подрума се дозвољава у случају да се тиме не нарушавају основне вредности објекта и његова стабилност; извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта у случају спуштања иввелете пода; обавезна је израда елабората заштите суседних објеката; приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само ако се тиме не нарушавају стабилност и вредности објекта;
 - дворишна крила главног објекта изузетно могу бити дограђена и то до висине уличног крила, уколико се тиме не нарушава архитектонски склоп, односно уколико је изворним решењем остављена могућност за дворишну изградњу; дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина;
 - код слободностојећих објеката и историјских сакралних објеката не дозвољава се доградња дворишних делова;
 - отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката само у случају рестаурације изворног изгледа објекта;
 - Остале интервенције (отварање нових прозора, врата, и сл) могуће су само у дворишним деловима објекта и то само ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др. Ове интервенције се искључују, односно не могу се вршити на објектима непокретних културних добара и слободностојећим објектима чије су све фасаде сагледиве;
- 5) портали и излози могу бити израђени искључиво од дрвета, а забрањује се употреба ПВЦ и алуминијумске столарије;
- 6) стали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта и решавају се у складу са њиховом валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат; накнадно дограђени неестетски делови објеката и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења који немају споменичка својства - уклањају се; дворишни објекти требају се у свему ускладити са главним (уличним) објектом;
- 7) могућа је промена намене објеката, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;



- 8) рекламе и табле са именима значајних личности које су живеље у објектима, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- 9) клима уређаји и други технички уређаји и инсталације не могу се постављати на уличне фасаде; на дворишне фасаде могу се постављати само уз прибављене услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- 10) Обавезно пре приступања радовима извршити претходне истраживачке радове, што подразумева истраживање изворне документације и историјата објекта, утврђивање свих фаза у изградњи објекта, испитивање стабилности здања, састава и квалитета материјала, анализе влаге и соли, како би се утврдили узроци оштећења објекта. На основу резултата ових истраживачких радова се опредељује за приступ радовима, технологији и одабиру материјала.
- 11) Сви одабрани материјали морају да удовољавају високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добијене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни, и да по карактеристикама одговарају изворним, односно постојећим материјалима на објекту. Квалитетан завршни слој треба да има што већу порозност, а при томе што већу водоодбојност. Висок степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршних фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире.
- 12) Натписи фирме, рекламне ознаке, табле са именима значајних личности, осветљење, клима уређаји и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Парцијална колористичка решења само за део фасаде увек морају бити усклађена са осталим делом фасадног платна, морају бити идентична, како би се остварила јединствена целина.
- 13) Сви радови треба да се изведу према претходно прибављеним условима надлежног завода за заштиту споменика културе у Суботици.

За објекте од вредности утврђују се мере заштите идентичне мерама за објекте од посебне вредности с тим да се додаје:

- 5а) отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката који су били пословно-стамбени у доба подизања и то јединственим третирањем читаве фасаде и ако се на тај начин не нарушавају основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и ако је силаз остварив са максимално 2 степеника управно постављена на објекат. Не дозвољавају се силази паралелни са фасадом. Изглед портала и излога дефинисати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Објекти без вредности могу бити адаптирани или замењени новим објектима према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, с тим да морају испуњавати следеће услове:

1) У случају када се гради нови објекат:

- (1) усклађивање нових објеката са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- (2) положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици, одређен постојећом регулационом и грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока;
- (3) висински габарит новог објекта који се интерполује између два објекта са културним и историјским вредностима одређен је висинским габаритом суседних објеката, висином венца, слемена крова и сл; У случају да се интерполовани објекат не граничи са објектом који има културно историјске вредности, висински габарит се одређује на основу висинског габарита најближих објеката у окружењу који су валоризовани као објекти од вредности или посебне вредности;



- (4) габарит се по дубини решава слободно у складу са функцијом објекта; у случају да се нови објекат гради уз објекат који је предвиђен за чување, дворишним крилима новог објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката, а висине забата и калканских зидова не могу прелазити висине зидова суседних објеката;
 - (5) по угледу на постојеће градитељско наслеђе у оквиру просторне културно-историјске целине, за нови објекат формирати колски улаз због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл;
 - (6) приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање унутар парцеле, као и хортикултурно уређење његовог окружења;
 - (7) обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена; са објектима у окружењу са културним и историјским вредностима треба да чине складну целину;
 - (8) интерполовани објекти могу бити покривени двоводним или вишеводним крововима; положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторно културно-историјске целине (у распону од 33-45°);
 - (9) за спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који су примењени на постојећим објектима просторне културно-историјске целине, а који имају културно-историјску вредност, као и савремени материјали који не одударују од затечених (керамика, гипс, малтер, камен, племенити малтери, дрво, теракота, фасадна опека), с тим да није дозвољена употреба натур бетона, плоча од ломљеног камена, пластике и метала;
 - (10) намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита; код мешовитих објеката пословање треба да је на приземној етажи, а становање на спратној;
 - (11) дворишта отвореног типа адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити;
 - (12) Сви одабрани материјали морају да удовоље високим захтевима, морају да имају атесте, дефинисане техничке карактеристике добијене на основу испитивања, морају бити квалитетни, паропропусни, трајни, и да по карактеристикама одговарају изворним, односно постојећим материјалима на објекту. Квалитетан завршни слој треба да има што већу пародифузност, а при томе што већу водоодбојност. Висок степен проласка водене паре из зида у атмосферу је једна од најпожељнијих особина примењених завршних фасадних материјала. Неопходна је постојаност малтера на механичке ударе (поготово у пределу сокле) и постојаност боје на механичке додире;
 - (13) Натписи фирме, рекламне ознаке, табле са именима значајних личности, осветљење, клима уређаји и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
 - (14) За идејна решења нових објеката унутар насељског језгра предлажемо да се расписе конкурс на основу Услови Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.
 - (15) Објекти у просторној културно-историјској целини морају бити дела савремене архитектуре по обликовању, да обезбеђују квалитетне услове становања, квалитетне изведбе и примењених материјала.
- 2) До изградње новог објекта, на постојећем објекту су могуће све интервенције као и на објектима од вредности, као и:
- (1) остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) могуће су јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;



3) У случају задржавања и адаптације постојећих објеката без вредности који не нарушавају амбијент, применити следеће мере заштите:

- (1) очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- (2) постављање кровног покривача од бибера црепа;
- (3) дозвољава се осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, увођењем савремених инсталација;
- (4) дозвољавају се доградње у дворишном делу али тако да не надвисују главни објекат;
- (5) пројектовање излога на уличној фасади дозвољава се уз јединствени третман читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;
- (6) дозвољава се уређење поткровља са осветљењем путем кровних прозора.

Утврђују се следеће мере заштите за објекте под претходном заштитом:

- Објекте у целости рестаурирати према овим Условима;
- Квалитет радова мора одговарати одговарајућим прописима, стандардима и нормама у грађевинарству. Све радове извести од квалитетног материјала и са квалификованом радном снагом;
- Предметним радовима не сме се угрозити стабилност зграде. За све радове којима се може угрозити стабилност, обавезна је статичка провера од стране грађевинског инжењера-пројектанта за конструкције;
- За све радове предвидети скелу која мора бити урађена према важећим техничким прописима и одобрена од стране статичара.

Кров

- Габарит крова, висина и нагиби не могу се мењати;
- Пажљиво демонтирати кровни покривач од црепа, заједно са слемењацима, летвама и свим лименим опшавима крова, са пажљивим вертикалним транспортом на тло, те пажљиво одлагање на место које одреди Инвеститор;
- Одстранити сав шут са таванске конструкције;
- Прегледати постојеће димњаке. Утврдити њихово стање, извести поправке или уколико је потребно, извести презиђивање али обавезно сачувати оригиналан облик. Посебну пажњу обратити на њихову стабилност;
- Постојећу дрвену кровну конструкцију прегледати, а све труле, оштећене или недостајуће делове поправити или заменити новим од исте врсте дрвета истих димензија као постојећи. Делове кровне конструкције који су постали статички нестабилни неопходно је санирати и довести у исправно стање, уз статичку проверу примењеног система. Посебну пажњу посветити прегледу свих чворова и веза, те ако је потребно, извести ојачање кламфама, ексерима, металним плочама и шрафовима. Користити здраву и суву грађу;
- Извршити заштитни премаз свих елемената кровне конструкције импрегнирајућим средством против пожара и инсеката;
- Замена црепа (који датира из новијег периода) бибера црепом натур, којим је оригинално био покривен објекат, у свему према упутству произвођача;
- Извести све неопходне слојеве, летве, контролетве, паропропусну, водоодбојну фолију и подашчавање. Кров треба да буде водонепропусна, али паропропусна мембрана. Извести снегобране;
- Спречити могућност уласка голубова у тавански простор објекта;
- Дашчани опшав стрехе преконтролисати те по потреби поправити, а све у складу са оригиналом. Завршно бојити у тон у договору са стручним сарадницима МЗСК Суботица;
- Преконтролисати и по потреби заменити постојеће хоризонталне и вертикалне олуке, као и све лимене опшаве крова од поцинкованог лима;
- Доње делове вертикалних олука у висини од 1,5 m извести од ливено гвоздених цеви.



Фасаде

- Пре почетка радова све стране елементе одстранити са фасада (натписе, светлећа тела и обележја, спољне јединице климе и др);
- Малтерисање фасадних зидова (железничка станица) извршити термомалтером. На суву подлогу зида нанети паропропусни термомалтер (нпр. „PlutaFas“ или еквивалент). Сву декоративну зидну пластику у виду натпрозорних и надвратних лукова, пиластера и међуспратног венца сачувати у оригиналном изгледу;
- Соклу од вештачког камена (железничка станица), као и фасадну опеку (капел, ветрењача) очистити водом под великим притиском. У случају да се на овај начин не могу уклонити све наслаге нечистоће, на проблематичним деловима применити хемијска средства или технику сувог леда. Сва оштећења поправити вештачким каменом исте структуре, колористике и текстуре. Оштећену опеку заменити новом идентичном по димензијама и колориту;
- Облогу степеника код улаза у просторије станичног објекта обити и извести нову облогу од вештачког камена идентичног сокли;
- Општити истурене и незаштићене делове фасаде (венце, прозорске клупице, итд.) цинк лимом. Посебну пажњу обратити на правилно формирање спојева, повијања и окапнице. Спој зида и лима попунити високоеластичном флексибилном масом отпорном на атмосферске утицаје.

Столарија

- Испитати сву столарију уз присуство конзерваторског надзора МЗЗСК Суботица, те по потреби извршити рестаурацију прозора са заменом оштећених делова идентичним материјалом, квалитетним и добро исушеним, идентичне обраде и профилације, или по потреби израдити нове, идентичне геометрије од трослојно ламелираног дрвета са термопан стаклом, дрвеним шалукатрама и свом оригиналном декорацијом у облику опшава. Преконтролисати шарке и све механизме те по потреби поправити или заменити новим. Прозори треба добро да дихтују. Бојити бојом на воденој бази три пута са полусјајним лаком, према упутству конзерваторског надзорног органа, колористичком решењу и тон карти;
- Рестаурирати постојећа врата или извести по потреби нова врата са надсветлом идентичним материјалом, квалитетним и добро исушеним, идентичне обраде и профилације, од трослојно ламелираног чамовог дрвета. Кваке и окови треба да су усклађени оригиналу. Бојити бојом на воденој бази, три пута са полусјајним лаком, према упутству конзерваторског надзорног органа, колористичком решењу и тон карти.

Моловање и фарбање

- Извршити бојење малтерисаних делова фасада уз претходно наношење изолационе подлоге, која треба да учврсти и изолује површину пре наношења завршне фарбе, затим фарбати пародифузно фасадном бојом на силикатној бази са додатком микрофибер влакана, у минимум два слоја према упутствима конзерваторског надзорног органа. Пре почетка бојења у сарадњи са конзерваторским надзором МЗЗСК Суботица урадити пробне тонове;
- Столарију бојити бојом на воденој бази три пута са полусјајним лаком, према упутству конзерваторског надзорног органа, колористичком решењу и тон карти;
- Након чишћења фарбе пескарењем, извршити бојење металних елемената бојом за метал. На метал нанети импрегнацију и основну боју, а затим бојити два пута црном мат бојом за метал;
- Након фарбања фасаде, доњу зону је могиће премазати анти-графит премазом до минималне висине од 3 m;
- На фасаду објекта поставити плочу са основним подацима о објекту на положај који ће дефинисати стручњаци овог Завода у посебно израђеним Условима;
- Све радове извести према овим условима.



Ентеријер

- Изворни ентеријер објеката сачувати, рестаурирати. У случају да је већим делом уништен током времена (железничка станица), те не постоје релевантни подаци за рестаурацију нити реконструкцију, сходно наведеном ентеријер треба савремено решити једноставних линија и пастелних тонова;
- Унутар функционалног склопа железничке станице су могуће одређене измене неопходне за савремено функционисање објекта. Измене се односе на пренамену просторија, те промене положаја отвора, израда лаких преградних зидова од гипса;
- Све оригиналне материјале ентеријера сачувати код капеле и ветрењаче;
- Малтерисање железничке станице извести са унутрашње стране фасадних зидова термомалтером, а осталих продужним малтером;
- Обраде подова и зидова станице прилагодити новој намени, подове јавних простора извести од камена или гранитне керамике, одабир у договору са конзерватоским надзором МЗЗСК Суботица. У службеним просторијама подне облоге извести од гранитне керамике и облоге на бази синтетичког каучука. Зидове јавних простора у доњем појасу, који је изложен хабању, могуће је обложити каменом, дрвеном облогом и бојити уз све потребне предрадње у тону у договору са конзерватоским надзором МЗЗСК Суботица;
- Све потребне инсталационе водове скривено поставити.

Спољно уређење

- Преконтролисати те по потреби поправити или извести нове заштитне тротоаре око објеката са адекватним нагибима од објекта како би се атмосферске падавине одводиле од објекта;
- Сачувати поплочање коловоза – прилаза станичној згради од камених коцки, по потреби извршити поправке, те допунити недостајућим елементима;
- Прилазе решити поплочањем. Поплочање решити каменим или вибропресованим бетонским елементима. Решити паркинге за све врсте возила, опремити урбаним мобилијаром као и одговарајућом јавном и декоративном расветом. Предвидети озелењавање, као и постављање жардињера;
- Читав простор треба да чини складну целину са објектом и карактером амбијента.

7.1.2.3. Градитељски објекти – документарна вредност

Објекти који немају посебне културно-историјске нити архитектонске вредности или су у таквом трошном стању да је неосновано покренути поступак заштите, предвиђени су за чување кроз документацију. У случају ако се предвиђа њихово рушење, потребно је обавестити Завод за заштиту споменика културе како би се пре рушења објекат детаљно фотографски и технички снимиио.

7.1.2.4. Археолошка налазишта

Услови и мере заштите археолошких налазишта су:

- За све земљане радове у оквиру подручја са археолошким локалитетима обавезно је претходно прибављање Услови и мера заштите територијално надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица;
- Обавеза инвеститора је, да у складу са Законом о културним добрима обезбеди средства за заштитна ископавања на простору археолошких налазишта;
- Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе Плана наиђе на археолошке налазе и остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. План и програм археолошких ископавања сачиниће сарадници Завода у сарадњи са инвеститором градње, у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94).



7.1.2.5. Гробља

Мере заштите гробља су:

- Капеле на гробљу се чувају;
- Потребно би било да се установи:
 - 1) које су значајне личности који почивају ту, и њихово гробно место се чува стално,
 - 2) које су гробнице које се због естетске вредности не смеју дирати.

7.1.2.6. Јавни споменици и спомен обележја

У Бачкој Тополи се налази неколико јавних споменика које треба сачувати на месту где се налазе.

Утврђују се следеће мере заштите за јавне споменике:

- 1) за јавне споменике: очување изворног изгледа, оригиналних материјала и аутентичних натписа на споменицима комплекса;
- 2) Калварију, који стоји близу гробља, по могућности требало би што пре обновити, односно рестаурирати;
- 3) Редовно одржавање и чишћење свих споменика комплекса и обнављање текста на њима;
- 4) Обезбеђење видљивости и приступа споменицима;
- 5) Хортикултурно и партерно уређење и одржавање простора унутар комплекса око свих споменика.

7.2. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетска ефикасност изградње за крајњи циљ има смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Смањење потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије доприноси заштити животне средине и климатских услова.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности односе се на смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије.

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама ради смањења текућих трошкова. Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и конфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

Повећање енергетске ефикасности у насељу обезбедити са:

- изградњом пешачких и бицикличких стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираним земљишту;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази нових и обновљивих извора енергије који су одговарајући за предметни простор (сунце, ветар, геотермалне воде, биомасе и др.) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Ради повећања енергетске ефикасности приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- максимално користити нове техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње и употребе објеката;



- користити потенцијал обновљивих извора енергије локације - енергију сунца, подземних вода, ветра и сл. применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл. (топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима током читаве године);
- оријентацијом и функционалним концептом објекта максимално искористити сунчеву енергију за загревање објекта (оријентација према јужној, односно источној страни света), груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура (нпр. помоћне просторије оријентисати према северу), и сл;
- пројектовати облик објекта којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача објекта у односу на климатске факторе и намену зграде;
- обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су лети изложени јаким сунчевом зрачењу (на јужној и западној страни садити листопадно дрвеће, а на северној зимзелено);
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- користити систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буду што мањи;
- при пројектовању термотехничких система предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности;
- системе централног грејања пројектовати и изводити тако да се омогући централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих објеката су следеће:

- приликом реконструкције објеката чији је циљ постизање енергетске ефикасности дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде и о томе да је у складу са мерама заштите надлежног органа за објекте који су у режиму заштите;
- уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, односно граници са суседном парцелом, дозвољава се реконструкција за потребе постизања енергетске ефикасности објекта уз сагласност власника суседне јавне/приватне парцеле;
- дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности и ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде), елиминисање „хладних мостова“ и смањење енергетских губитака постављањем топлотне изолације на зидове, кровове и подове, замена столарије новом која има добре термоизолационе карактеристике, а све у циљу спречавања неповратних губитака дела топлотне енергије;
- примењивати мере за постизање енергетске ефикасности прописане за планиране објекте у максималној мери у којој услови постојећег објекта дозвољавају;
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, уградња нових енергетских система, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере).



Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа. Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеде енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.).

Инвеститори изградње/реконструкције објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреме уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

Неки објекти као што су историјски споменици, верски објекти и пољопривредни објекти могу бити изузети из примене мера за постизање енергетске ефикасности.

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика објекта не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење простора.

7.3. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Опште мере у току изградње појединачних објеката

Током извођења радова на припреми терена и изградњи објекта потребно је планирати и применити следеће мере заштите:

- Носилац пројекта је дужан да поштује Закон о планирању и изградњи, као и подзаконска акта донета на основу овог Закона;
- Вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;
- Утврдити обавезу санације земљишта, у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- Отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- Материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе;
- Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе.

Заштита ваздуха

У циљу заштите животне средине предметног простора предвиђено је предузимање одређених мера заштите ваздуха:

- A.) Смањење нивоа емисије из постојећих извора загађивања ваздуха:
- Смањење емисије на дозвољене нивое из домена: индустријске производње, саобраћаја, комуналних делатности и пољопривредне производње;



- Ефикаснија примена система за пречишћавање ваздуха и коришћење нових технологија у циљу задовољења граничних вредности емисије;
- Редуковање емисије CO₂ и одржавање концентрације гасова „стаклене баште“ на нивоу који спречава опасне антропогене утицаје на климатски систем (по FCCC стандарду);
- Развијање свести, промоција и подршка коришћењу обновљивих извора енергије, али и развијање капацитета обновљивих извора енергије (ветра, соларне, биогорива и др);
- Израда катастра извора загађивача ваздуха и израда интегралног катастра за ваздух (емисије, имисије и деловања);
- Реализацијом плана озелењавања унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови простора.

Б.) Дефинисање правила заштите квалитета ваздуха од загађења у новим индустријским погонима:

- Није дозвољено погоршање квалитета ваздуха у било којој зони подручја Плана због додатних емисија из нових извора;
- За све привредне субјекте обавезна је уградња опреме, техничко-технолошких решења којима се обезбеђује задовољење прописаних граничних вредности емисије загађујућих материја у ваздуху;
- Ограничавање емисије из индустрије применом најбоље доступне технологије (БАТ) и техника максималне заштите за веома токсичне, канцерогене и мутагене материје;
- Уколико дође до квара уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите и дође до прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху или до поремећаја технолошког процеса због чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, обавезно је отклањање квара или поремећаја како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року;
- Уградња система/опреме за отпашивање на уређајима на којима се обрађује, транспортује или пакује прашкасти материјал.

В.) Контрола и праћење загађивања ваздуха из индустријских објеката:

- Успостављање система мониторинга у циљу праћења одређених загађујућих материја које се могу емитовати из индустријске зоне или из појединачних индустријских објеката;
- За све привредне субјекте обавезно је спровођење мониторинга квалитета ваздуха, у складу са законском регулативом.

Заштита вода

Најефикаснија мера заштите воде од загађивања је забрана упуштања загађених и потенцијално загађених атмосферских, индустријских и санитарно-фекалних отпадних вода без претходног третмана до нивоа за захтевану класу водотокова и забраном депоновања било каквог отпада у приобаљу Криваје.

Планом се предлажу следеће мере заштите и унапређења површинских и подземних вода:

- Израда интегралног катастра за воде (емисије и деловање), управљање водама и одговарајући мониторинг подземних вода;
- Завршетак изградње канализационе мреже на територији насеља и прикључење свих корисника на ППОВ насеља Бачка Топола;
- Израда санационих програма у предузећима и минимизирање тачкастих и линијских извора загађивања у циљу стварања услова за одржавање и обнову акватичних екосистема;
- Трајно обезбеђење класа квалитета свих површинских и подземних вода према захтевима из Водопривредне основе Србије који подразумевају да се сви водотоци на подручју Бачке Тополе задрже у прописаној класи квалитета;
- Све атмосферске воде са насељског слива (саобраћајнице, радне и друге површине) да би се могле испустити у припадајући реципијент II категорије мора се претходно извршити предtretман за издвајање таложивих (песак) и пливајућих (уља) материја из воде;



- Сва предузећа – загађивачи која испуштају употребљене воде у обавези су да изграде одговарајућа постројења за предtretман односно (уколико нису у могућности да се прикључе на планирани насељски ППОВ) третман отпадних вода.

Заштита земљишта

Заштита земљишта најуже је повезана са заштитом ваздуха и воде јер се многи од загађивача преко падавина, нагиба и пукотина у тлу и сл. преносе из вода у земљиште.

Посебни услови и мере које су у функцији заштите земљишта су:

- Применити биоразградиве материјале у зимском периоду за одржавање паркинга, улица и манипулативних платоа;
- Примењивати мере којима се спречава расипање и развејавање прашкастих материја и отпада по околини, приликом манипулисања или привременог чувања;
- У случају изливања опасних материја (гориво, машинско уље и сл.) загађени слој земљишта мора се отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на за ту сврху предвиђеној локацији. На месту акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта.

Заштиту земљишта од потенцијалне деградације обезбедити адекватним одвођењем отпадних вода, као и предузимањем превентивних мера при претакању или претовару материја које имају загађујући карактер.

Привредна друштва, друга правна лица и предузетници који у обављању делатности утичу или могу утицати на квалитет земљишта дужни су да обезбеде техничке мере за спречавање испуштања загађујућих, штетних и опасних материја у земљиште, прате утицај своје делатности на квалитет земљишта, обезбеде друге мере заштите у складу са Законом о заштити земљишта („Службени гласник РС”, број 112/15) и другим законима и подзаконским актима.

Власник или корисник земљишта или постројења чија делатност, односно активност може да буде узрок загађења и деградације земљишта, дужан је да пре почетка обављања активности изврши испитивање квалитета земљишта.

Забрањено је испуштање и одлагање загађујућих, штетних и опасних материја и отпадних вода на површину земљишта и у земљиште. Особине земљишта могу да се мењају само у циљу побољшања квалитета у складу са његовом наменом.

Мере заштите у поступку регулисања начина прикупљања комуналног отпада који се не рециклира имају за циљ заштиту здравља становништва и животне средине.

Прикупљање комуналног отпада вршиће се постављањем контејнера за сакупљање комуналног отпада:

- Власници објеката који ће се градити су обавезни да простор за смештај контејнера обезбеде у оквиру парцеле на којој се објекат налази,
- Локација мора да омогући несметани приступ возила за одвоз смећа. Контејнери морају бити постављени у заштићеним нишама.

Евакуацију комуналног и индустријског отпада вршити у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита од буке

Мере и услове заштите од буке јединица локалне самоуправе утврђује у складу са Законом о заштити од буке у животној средини. Обавезе јединице локалне самоуправе односе се на акустичко зонирање на својој територији, одређивање мера забране и ограничења у складу са Законом, доношење локалног акционог плана заштите од буке



у животној средини, обезбеђење и финансирање мониторинга буке у животној средини на својој територији и вршење надзора и контроле примене мера заштите од буке у животној средини.

Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10) прописани су индикатори буке у животној средини, граничне вредности, методе за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке на здравље људи.

Према потреби, надлежни орган може утврдити потребу мониторинга буке у складу са Правилником о методологији за одређивање акустичких зона, Законом и важећим подзаконским актима.

Посебни услови и мере заштите од буке за радне садржаје су:

- Пројектовати и извести одговарајућу звучну заштиту којом се обезбеђује да бука која се емитује при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме не прелази прописане граничне вредности;
- Након пуштања погона у рад или при пробном раду погона извршити контролно мерење нивоа буке на граници комплекса и извршити оцену ефикасности примењених мера заштите, при чему се узима као меродаван критеријум за ноћ, будући да емитована бука не зависи од доба дана, већ од режима рада погона (у случају да измерени нивои буке прелазе дозвољене вредности, побољшати звучну изолацију према осетљивим и угроженим објектима).

Управљање отпадом

Управљање отпадом треба да се заснива на следећим мерама заштите:

- Потребно је системски приступити проблему прикупљања и одлагања комуналног отпада. Предвидети савремени концепт одлагања отпада преласком на систем регионалног депонувања отпада прикључењем општине Бачка Топола регионалној депонији у Суботици и изградњом трансфер станице на подручју општине Бачка Топола;
- Потребно је поступно увођење система за примарну селекцију комуналног отпада и рециклажу отпада уз формирање мреже прикупљачких станица. Систем селективног прикупљања отпада и његовог разврставања вршиће се у трансфер станици ван обухвата овог Плана.
- Увести приватан сектор у област селекције и рециклаже, пре свега кроз систем јавног и приватног партнерства. Поддржати активности приватног сектора који би се бавио рециклажом комуналног али и посебних токова отпада (отпадна уља, електронски отпад, гуме, батерије и др);
- Комерцијални отпад који настаје у предузећима, установама и институцијама које се баве трговином, услугама, канцеларијским пословима итд, мора се сакупљати и може се уступати заинтересованим лицима и предузећима на даљи третман, уз обавезну евиденцију према одредбама важеће законске регулативе;
- Управљање индустријским отпадом мора се вршити у складу са Законом о управљању отпадом, и осталој важећој законској регулативи и подзаконским актима;
- Опасан отпад (из постројења и технолошких процеса, складиштења и др.) подлеже управљању и поступању у складу са одредбама Закона о управљању отпадом, Правилника о начину поступања са отпадом који имају својство опасних материја. Одношење ове врсте отпада може да врши искључиво организација која поседује дозволу за обављање те врсте делатности уз обавезну евиденцију о количини и врсти опасног отпада.

Мере заштите живота и здравља људи

Адекватна имплементација планских решења у области заштите животне средине, пре свега, препоруке и обавеза израде студија процена утицаја пројеката на животну средину, студија утицаја на здравље људи и др. и стратешких процена планова на



животну средину, као и успостављање мониторинга параметара животне средине и инспекцијски надзор имају важну улогу у очувању квалитета живота и здравља људи на подручју Плана.

Одрживо управљање животном средином је кључни фактор у сузбијању бројних болести чији су директни изазивачи фактори животне средине, пре свега антропогени утицаји и њихово синергијско дејство са природним, као и њихови међусобни утицаји. Утицаји животне средине на здравље људи су велики и представљају последичну реакцију те је становништво у обухвату Плана свакодневно изложено низу физичких, хемијских и биолошких агенаса, природног и антропогеног порекла.

У Републици Србији заштита здравља дефинише се са пет нивоа мера и активности усмерених на: унапређење и очување здравља, спречавање и сузбијање обољења, рано откривање болести, благовремено лечење и рехабилитацију.

Јавно здравље подстиче одговорност државе и друштва у обезбеђењу добробити за све грађане путем унапређења здравља и очувања здраве животне средине.

Здравствена заштита је организована и свеобухватна делатност друштва са основним циљем да се оствари највиши могући ниво очувања здравља грађана и породице. Здравствена заштита је све оно што једна држава или друштво (заједница) у целини, као и здравствена служба посебно, чине да заштите и побољшају здравље становништва. То могу бити разноврсне активности и мере на различитим нивоима.

Мере заштите живота и здравља људи могу се поделити у неколико кључних области дејства, према доминантном утицају у складу са законском регулативом из појединих области:

- обезбеђење околине неопходне за здрав живот становништва, посебно деце, кроз заштиту и очување квалитета животне средине;
- елиминисање загађења ваздуха које настаје као продукт сагоревања чврстих горива и услед егзистенције постојећих привредних комплекса у обухвату Просторног плана и контактне зоне, које може бити у вези са многим обољењима;
- благовремено упозоравање и превенција од штетних ефеката дејства хемикалија које представљају потенцијални ризик за здравље људи;
- заштита здравља људи од електромагнетног зрачења;
- заштита живота и здравља људи у ванредним ситуацијама планирањем превенције и адекватним реаговањем на насталу ситуацију, чиме би се смртност и болести од последица ванредних ситуација, несрећа и избијања епидемија који су повезани са факторима ризика животне средине значајно смањили;
- заштита живота и здравља људи од последица климатских промена као глобалне опасности по здравље људи, које изазивају оштећења озонског омотача, губљење биодиверзитета и др.

Санитарни услови

Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04) одређени су објекти који су под санитарним надзором и то су објекти у којима се обављају следеће делатности: здравствена; производња и промет животних намирница и предмета опште употребе; јавног снабдевања становништва водом за пиће; угоститељска; пружања услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже; социјална заштита; васпитно-образовне; културе, физичке културе, спорта и рекреације; јавног саобраћаја.

Општи услови који важе за све објекте под санитарним надзором дефинисани су Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 47/06).



Посебни услови

Посебни услови дефинисани су у условима добијеним за потребе израде Плана од стране Покрајинског секретаријата за здравство.

Објекти за производњу и промет животних намирница и предмета опште употребе не могу бити лоцирани поред ђубришта, депонија, несанираних нужника, отворених канала, фабрика које испуштају гасове, пару, димове, прашину, као ни у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту, односно хигијенску исправност производа у њима, као и на местима где би правац дувања главних ветрова могао штетно утицати на хигијенске услове у објекту или његовој околини. Такође, овакви објекти не могу бити на местима где могу угрожавати становање или обављање здравствене, дечије и социјалне заштите. Објекти се лоцирају на местима где је обезбеђена снабдевеност енергетским изворима, континуираним снабдевањем хигијенски исправном водом за пиће, као и одвођење отпадних вода и других отпадних материјала. Ближи услови за ове објекте регулисани су Правилником о санитарно-хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет животних намирница и предмета опште употребе („Службени гласник РС”, бр. 6/97 и 52/97) као и Законом о безбедности хране („Службени гласник РС”, број 41/09 и 17/19) и Правилника који проистичу из њега: Правилником о општим и посебним условима хигијене хране у било којој фази производње, прераде и промета („Службени гласник РС”, бр. 72/10 и 62/18) и Правилником о условима хигијене хране („Службени гласник РС”, број 73/10).

Објекти за клање животиња, обраду, прераду производа животињског порекла треба да буду ван насеља и у подручју које неће бити предвиђено за изградњу стамбених објеката, а изграђени објекти не смеју угрожавати и бити угрожени од загађивања ваздуха из других објеката, на земљишту које је са високим нивоом подземних вода и које је склоно клизању. Детаљнији услови прописани су Правилником о ветеринарско-санитарним условима, односно општим и посебним условима за хигијену хране животињског порекла, као и условима хигијене хране животињског порекла („Службени гласник РС”, бр. 25/11 и 27/14).

Пијаце или тржнице, отвореног или затвореног типа, лоцирају се у стамбеној зони насеља или у близини, са обезбеђеним прилазима за возила за снабдевање и потрошаче.

Простор треба да је поплочан уз довољан број канализационих отвора, а чесме се постављају на тржном простору. Детаљнији услови прописани Правилником о ближим условима који обезбеђују хигијенско поступање са животним намирницама и могућност здравственог надзора над прометом ван просторија одређених за продају („Службени гласник РС”, број 25/76).

Објекти за снабдевање становништва водом за пиће тј. подручја на којима се они налазе обезбеђују се зонама санитарне заштите. Зона непосредне заштите обезбеђује се ограђивањем и може се користити само као сенокос. У ужој зони заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду. У широј зони заштите забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште, осим објеката од посебног значаја за заштиту земље.

Објекти водоснабдевања, као што су резервоари, црпне станице, коморе за прекид притиска, инсталације за поправку квалитета воде и дубоко бушени бунари морају имати зону непосредне заштите која обухвата најмање 10 m од објекта ако у њима борави стално запослено лице, а најмање 3 m ако у њима не борави. Ова област регулисана је следећим прописима: Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон), Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 46/91, 53/93, 53/93-др. закон, 67/93-др. закон, 48/94-др. закон, 54/96, 101/05-др. закон, престао да важи осим одредаба чл. 81. до 96.) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08).



Локација саобраћајних станица треба да обезбеди лаку везу са истим или другим типом саобраћаја, да има добро уређен приступ и довољно обезбеђене површине за паркирање јавних и личних возила, долазак и одлазак путника и транспорта робе. Ближи услови одређени су Правилником о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Службени гласник РС“, број 7/17).

Планирање болничког простора зависи од броја становника који гравитирају центру, а не само од становника који живе у том насељу. Кад је реч о болничкој зони мисли се на простор где су смештене стациониране установе, болнице, клинике, болнички институти. Амбулантно-поликлиничке установе обично се лоцирају у насељима у виду амбуланти и здравствених станица. Ближи услови одређени су Правилником о ближим условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима здравствене службе („Службени гласник РС“, бр. 43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12-др. пропис, 119/12-др. пропис, 22/13, 16/18).

Ближи услови за објекте социјалне заштите регулисани су Правилником о ближим условима и стандардима за пружање услуга социјалне заштите („Службени гласник РС“, број 42/13, 89/18 и 73/19).

Законом о туризму („Службени гласник РС“, број 17/19) су јасно дефинисане различите категорије угоститељских објеката за смештај, пружање услуга исхране и пића и кетеринг објекат, а детаљнији услови у односу на врсту објекта одређени су Правилником о начину пружања угоститељских услуга у покретном објекту и о минималним техничким, санитарно-хигијенским и здравственим условима које мора да испуњава покретни објекат у којем се пружају угоститељске услуге („Службени гласник РС“, број 41/10) и Правилником о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Службени гласник РС“, број 41/10) и Правилником о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Службени гласник РС“, број 48/12).

Школски и предшколски објекти се лоцирају у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења. Локација треба да има довољно простора за изградњу пратећих садржаја, као што су: дечија игралишта, спортски терени и др. Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне воде за пиће и хигијенским уклањањем отпадних вода. Наведена област је регулисана Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС-Просветни гласник“, број 1/19) и Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС-Просветни гласник“, број 5/19 и 16/20).

За објекте физичке културе, спорта и рекреације обезбеђују се посебне површине са специјалним условима. Ближи услови за наведене објекте прописани су Законом о спорту („Службени гласник РС“, број 10/16), Правилником о условима за обављање спортских делатности („Службени гласник РС“, број 63/13) и Правилником о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Службени гласник РС“, број 42/17).

Приликом одређивања локације за гробља мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за водоснабдевање, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и санитарним и другим условима прописаним за подизање гробља сходно Закону о сахрањивању и гробљима („Службени гласник РС“, бр 20/77, 24/85 и 6/89 и „Службени гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/05).

За изградњу и реконструкцију објеката у којима ће се обављати здравствена делатност, делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће и објеката у којима ће се обављати производња животних намирница путем индустријских уређаја и постројења,



обавезно је претходно прибављање санитарне сагласности на идејни пројекат, а затим за исте те објекте и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности у објекту.

7.4. ОПШТИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

7.4.1. Елементарне непогоде

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства. Законом о ванредним ситуацијама установљене су обавезе, мере и начини деловања, проглашавања и управљања у ванредним ситуацијама.

Подручје обухваћено Планом може бити угрожено од земљотреса, пожара, метеоролошких појава: атмосферско пражњење, ветрови, атмосферске падавине (киша, град, снег).

Према подацима Републичког сеизмолошког завода, на карти сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, у обухвату Плана је утврђен VI-VII степен сеизмичког интензитета према Европској макросеизмичкој скали (ЕМС-98). У односу на структуру тј. тип објекта, дефинисане су класе повредивости односно очекиване деформације и оштећења на објектима. У смислу интензитета и очекиваних последица на посматраном подручју, VI-VII степен сеизмичког интензитета, манифестовао би се као „силан земљотрес“.

Према подацима Републичког хидрометеоролошког завода у оквиру границе обухвата Плана не налази се лансирна (противградна) станица и део заштитне зоне око лансирне (противградне) станице, метеоролошка станица и заштитна зона око метеоролошке станице, као ни хидролошка станица површинских вода односно њена заштитна зона.

Законом о одбрани од града предвиђено је увођење заштитних зона око лансирних (противградних) станица, у којима је ограничена изградња нових и реконструкција постојећих објеката и извођење радова који могу нарушити испљивање противградних ракета које спадају у 1. категорију експлозивних материја. Изградња нових објеката на одстојању мањем од 500 m од лансирних (противградних) станица Центра за одбрану од града могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења Републичког хидрометеоролошког завода (РХМЗ).

У складу са Уредбом о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врсте ограничења која се могу увести у заштитним зонама („Службени гласник РС“, број 34/13), у околини метеоролошке станице утврђује се заштитна зона у пречнику од 300 m од метеоролошке/климатолошке станице, са одређеним ограничењима у заштитној зони.

Ограничења се односе на висину објекта који се подиже у окружењу станице, а која не може бити већа од десетог дела његовог растојања од метеоролошког круга, као и на вештачке изворе топлоте или равне рефлектујуће површине који могу бити извор топлоте (бетонске или асфалтне површине, паркинзи за моторна возила) који се могу подићи на удаљености од метеоролошког круга од 100 m или више. Ограничења у заштитној зони се односе на планирање изградње нових и/или реконструкције постојећих објеката, односно планирање извођења других радова који могу битно нарушити природне атмосферске процесе и појаве, у мери у којој измерени и осматрени метеоролошки подаци одступају од међународних стандарда у погледу тачности и међународне упоредивости. С тим у вези, при издавању сагласности из става 1. и 2. члана 5 наведене Уредбе, прибавља се мишљење надлежног органа.



Заштитна зона у околини хидролошке станице површинских вода обухвата корито реке узводно и низводно од хидролошке станице у дужини која одговара десетострукој ширини реке при великим водама у профилу хидролошке станице. Ограничења у заштитној зони у околини хидролошке станице односе се на предузимање мера ради спречавања наступања штетних последица на рад хидролошких станица при планирању изградње нових и реконструкције постојећих објеката, извођењу радова који могу нарушити природне хидролошке процесе и појаве, извођењу радова који могу да утичу на измену режима течења воде, транспорт наноса и леда или могу да угрозе опрему и инсталације на хидролошкој станици и извођењу радова којима се могу оштетити опрема хидролошке станице и нарушити природни атмосферски, односно хидролошки процеси и тиме битно утицати на квалитет, поузданост и међународну упоредивост хидролошких података.

Мере заштите од земљотреса подразумевају правилан избор локације за градњу објеката, примену одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката, поштовање прописане минималне ширине саобраћајних коридора и минималне међусобне удаљености између објеката и др., као и строго поштовање и примену важећих грађевинско техничких прописа за изградњу објеката на сеизмичком подручју. При пројектовању и утврђивању врсте материјала за изградњу или реконструкцију објеката обавезно је уважити могуће ефекте за наведене степене сеизмичког интензитета према ЕМС-98, како би се максимално предупредила могућа оштећења објеката под сеизмичким дејством.

Настајање пожара, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити, без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите. Опасност од избијања пожара у насељу могућа је на простору постојећих и планираних радних зона, као и на површинама на којима се обавља пољопривредна делатност који је у већини случајева проузрокован људском непажњом.

Заштита од пожара обезбеђује се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- дефинисањем изворишта за снабдевање водом и обезбеђивањем капацитета насељске водоводне мреже, односно довољне количине воде за ефикасно гашење пожара;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и сл.);
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе (приступних путева и пролаза за ватрогасна возила);
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (безбедносни појасеви између објеката и сигурносна удаљеност између пословних, производних и складишних објеката, помоћних објеката и сл.).

Обзиром да План генералне регулације Бачка Топола може представљати основ за издавање локацијских услова за изградњу, доградњу и реконструкцију објеката који су у обухвату овог Плана, пре издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара у складу са чл. 54 Закона о планирању и изградњи као и чл. 16 Уредбе о локацијским условима.

Заштита објеката од атмосферског пражњења обезбеђује се извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом.

На посматраном подручју доминирају ветрови из правца севера и северозапада. Основне мере заштите од ветра су дендролошке мере које подразумевају формирање одговарајућих ветрозаштитних појасева уз саобраћајнице.

Заштита од града се обезбеђује лансирним (противградним) станицама. У оквиру система одбране од града, на подручју предметног плана не налази се лансирна станица (противградна) - Бачка Топола, која је у надлежности Републичког хидрометеоролошког



завода Србије (РХМЗС). Према условима РХМЗС изградња нових објеката на одстојању мањем од 500 m од лансирне станице Сектора одбране од града, могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења ове институције.

Заштита од сувишних атмосферских вода обезбеђује се преко насељског канализационог система (општи систем) до реципијента, реке Криваје.

У обухвату Плана не налазе се севесо постројења/комплекси те сходно томе са аспекта заштите од великог хемијског удеса нема планираних мера. У случају изградње нових севесо постројења/комплекса, а у складу са Правилником о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде као полазни основ је удаљеност од 1000 m од граница севесо постројења.

7.4.2. Ратна дејства (одбрана)

Добијени услови и захтеви од Министарства одбране, а који се односе на просторна решења (утврђене зоне просторне заштите) у обухвату ПГР насеља Бачка Топола, уграђени су у сам План и детаљно обрађени у Посебном прилогу који је саставни део овог Плана.

У складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 87/18), ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Као други заштитни објекти користе се просторије, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Приликом изградње и/или реконструкције објеката, препоруча је да се над подрумским просторијама или просторијама приземља (ако објекат нема изграђен подрум) гради ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Приликом коришћења склоништа за мирнодопске потребе не могу се вршити адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, нити се склоништа могу користити у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове.

7.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Планом се утврђују услови за уређење и изградњу површина јавне намене (простора за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса) којима се обезбеђује несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Приступачност јесте резултат примене техничких стандарда у планирању, пројектовању, грађењу, реконструкцији, доградњи и адаптацији објеката и јавних површина помоћу којих се свим људима, без обзира на њихове физичке, сензорне и интелектуалне карактеристике или године старости осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад.

При планирању, пројектовању и грађењу саобраћајних површина (колских и пешачких површина), прилаза до објеката, као и при пројектовању објеката јавне намене (објеката намењених за јавно коришћење), морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенцијалне кориснике, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).



Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика;
- елементи приступачности кретања и боравка у простору – стамбене и стамбено-пословне зграде и објекти за јавно коришћење;
- елементи приступачности јавног саобраћаја.

У складу са условима надлежног Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица, потребно је израдити студију за омогућавање приступа лицима са посебним потребама јавним заштићеним објектима.

8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Планом су дефинисани услови за прикључење планираних садржаја на саобраћајну и комуналну инфраструктуру: водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу и електронску комуникациону мрежу. Поред тога, прикључци на јавну комуналну мрежу се обавезно изводе према техничким условима и уз прибављену сагласност предузећа надлежног за одређену комуналну инфраструктуру. За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру која је неопходна за оптимално функционисање планираних садржаја и уређених површина.

За грађевинске парцеле потребно је минимално обезбедити:

- приступ на јавну саобраћајну површину,
- прикључење на јавну електроенергетску дистрибутивну мрежу са које ће се обезбедити прикључење по условима надлежне електродистрибуције, или снабдевање енергијом из сопственог извора (агрегат, обновљиви извор енергије),
- прикључење на јавну водоводну мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера, или снабдевање водом из сопственог извора (извориште или бушени бунари),
- прикључење на канализациону мрежу по условима надлежног комуналног предузећа, односно могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења која важе за све зоне у обухвату Плана су следећа:

- При пројектовању конструкције објекта високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником за грађевинске конструкције, за изградњу објеката на сеизмичком подручју за VI – VII степен сеизмичког интензитета према ЕМС-98;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине и другим важећим законским и подзаконским актима који регулишу ову област;
- Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе Плана наиђе на археолошке налазе и остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. План и програм археолошких ископавања сачиниће сарадници Завода у сарадњи са инвеститором градње, у складу са Законом о културним добрима;



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

- Такође, за све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица;
- Очување и уређење културних добара (наведена у поглављу „Општи део“, „3. Постојеће стање“, „3.11. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе“, „3.11.1. Непокретна културна добра“) вршити у складу са Законом о културним добрима и мерама заштите дефинисаним у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, „7. Општа правила уређења простора“, „7.1. Природна и непокретна културна добра“, „7.1.2. Непокретна културна добра“;
- У циљу заштите природних добара, неопходно је реализовати одређене мере очувања и унапређења природних и полуприродних елемената еколошког коридора: опште мере, посебне мере очувања функционалности и проходности коридора и мере заштите за заштитну зону еколошког коридора Криваје, заштићених подручја и подручја планираног за заштиту (заштитне зоне приказане на графичком приказу бр. „2.9. Заштита природних добара, културних добара и животне средине“), дефинисане у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, „7. Општа правила уређења простора“, „7.1. Природна и непокретна културна добра“, „7.1.1. Природна добра“;
- Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара, као и других важећих закона, техничких прописа, стандарда и аката којима је уређена област заштите од пожара и експлозија;
- Поштовати прописане услове заштите за зоне санитарне заштите бунара, за заштитни појас коридора пруге, за заштитни појас транспортног гасовода, за заштитну зону око метеоролошке станице и за зоне ограничене и контролисане изградње око комплекса посебне намене (заштитне зоне приказане на графичком приказу бр. „2.9. Заштита природних добара, културних добара и животне средине“);
- Јавне површине и објекти јавне намене, односно објекти намењени за јавно коришћење морају се планирати, пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
- Објекат високоградње у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства;
- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору, а за делатности које су планиране на предметном простору: здравствена делатност, производња и промет животних намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја) важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору;
- При изградњи и опремању јавних дечијих игралишта обезбедити захтеве дефинисане Правилником о безбедности дечијих игралишта, за заштиту здравља и безбедности који се односе на потребне површине и опрему за јавна дечија игралишта;
- При грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова. За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу;



- Гараже градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија;
- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза;
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене може се задржати постојећа парцела, а изградња је дозвољена уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну намену;
- Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под условима дефинисаним овим Планом за сваку зону;
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати (без промене стања у простору, односно у склопу постојећег габарита и волумена објекта) у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада.

2. ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА ЊИХОВУ ИЗРАДУ

На графичком приказу број 2.10. „Подела на блокове и спровођење Плана“ приказан је оквиран обухват простора за које ће се спровођење вршити према плановима детаљне регулације, односно за које је предвиђена даља планска разрада кроз израду планова детаљне регулације због потребе за разграничењем садржаја јавне намене од осталих намена, односно потреба за формирањем нових уличних коридора, за дефинисање правила уређења и грађења за зону центра насеља, део зоне становања и део радне зоне, односно приказан је оквиран обухват простора за које у току израде овог Плана нису прибављене одговарајуће катастарско-топографске подлоге, па самим тим није постојала могућност утврђивања регулационих линија.

На графичком приказу број 2.10. „Подела на блокове и спровођење Плана“ приказани су и обухвати простора за које ће се спровођење вршити према донетим плановима детаљне регулације⁸, односно према деловима планова детаљне регулације који нису у супротности са овим Планом и који овим Планом нису стављени ван снаге (видети поглавље „II Правила грађења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, тачку „7. Примена Плана“).

Планови детаљне регулације ће се радити и на оним локацијама које нису приказане на графичком приказу број 2.10. „Подела на блокове и спровођење Плана“, а укаже се потреба за дефинисањем регулационих линија ради разграничења, односно раздвајања површина одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне намене или површина јавне намене од површина остале намене.

Планове детаљне регулације неопходно је радити на адекватним подлогама – овереним катастарско-топографским плановима, у складу са важећим прописима, овим Планом и условима надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

2.1. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Смернице су дате као одреднице усмеравајућег карактера које важе за целине у обухвату Плана за које је предвиђена даља планска разрада – израда плана детаљне регулације.

⁸ Донети планови детаљне регулације: План детаљне регулације за део блока 2 у Бачкој Тополи („Службени лист општине Бачка Топола“, бр. 5/19) и План детаљне регулације блока 19 у Бачкој Тополи („Службени лист општине Бачка Топола“, бр. 5/07). На простору за који је донет план детаљне регулације, уколико се буде радио нови план детаљне регулације примењиваће се смернице за израду планова детаљне регулације, односно оријентациони урбанистички показатељи за даљу планску разраду дефинисани у поглављу „II Правила грађења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „2. Целине за које се обавезно доноси план детаљне регулације са смерницама за њихову израду“, „2.1. Смернице за израду планова детаљне регулације“, „2.1.2. Оријентациони урбанистички показатељи за даљу планску разраду“.



2.1.1. Опште одреднице везане за компатибилне намене

Становање је компатибилно са пословним објектима, јавним службама, верским објектима, спортско-рекреативним садржајима, комуналним површинама (зелене пијаце, гробља) и зеленим површинама. Пословне и друге делатности које су компатибилне са становањем су из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области управе и администрације, здравствене заштите, социјалне заштите, образовања, културе, физичке културе и комуналне делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Делатности услужног и производног занатства мањих капацитета представљају делатности које у складу са Законом о рачуноводству спадају у микро правна лица. Делатности производног занатства су на пример: каменорезац, сарач, обућар, дуборезачки радови, ћилимар, грнчар, златар-кујунџија, израда ситне металне галантерије и др. Делатности услужног занатства су на пример: часовничар, бербер, фризер, аутомеханичар, ојачар, кројач, молер, бомбонџија, содација и др. У занате мањих капацитета спадају и уметнички занати из члана 5. Правилника о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС“, број 56/12).

Радни комплекси су компатибилни са објектима и комплексима јавних служби из области комуналне делатности, комуналним површинама, спортско рекреативним површинама и зеленим површинама.

Површине и објекти спорта и рекреације су компатибилни са свим наменама.

2.1.2. Оријентациони урбанистички показатељи за даљу планску разраду

Део блока бр. 1, блок бр. 2, део блока бр. 6, део блока бр. 7, део блока бр. 8, део блока бр. 16, део блока бр. 17 и део блока бр. 36 намењени зони центра насеља

У оквиру зоне центра насеља дозвољена је изградња објеката јавних служби (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура комунална делатност), верских објеката, објеката породичног и вишепородичног становања, објеката пословања, објеката и површина туризма, спорта и рекреације, комуналног садржаја – зелене пијаце, зелених површина и инфраструктуре.

Изградња јавних паркинга, гаража и станица за снабдевање горивом дозвољава се у зони центра насеља само изван просторне културно-историјске целине.

Није дозвољена изградња производних и складишних објеката (осим одређених објеката занатства), нити бављење трговином на велико, производним и складишним делатностима и другим делатностима које буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити животну средину.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру зоне центра насеља су из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине. У оквиру простора просторно културно-историјске целине дозвољавају се само мале традиционалне занатске радионице без еманације штетних супстанци.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле у зони центра насеља је 60%.

Озелењене површине треба да чине минимум 30% од укупне површине парцеле. У случају да се на парцели сади високо растиње (дрвеће), на пример уз паркинге у циљу расхлађивања асфалтираних површина, проценат озелењених површина на парцели може да буде минимално 20%.



Услови за уређење и реконструкцију саобраћајног терминала – аутобуске станице и за уређење и изградњу уличних коридора дефинисаће се планом детаљне регулације, у складу са важећим прописима, овим Планом и условима надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

Део блока бр. 19 намењен породичном становању, пословању, туристичким, спортским и рекреативним површинама, комуналној површини (зеленој пијаци), саобраћајном терминалу (јавној паркинг површини), уличним коридорима, реци Криваји и каналу.

Намена: породично становање

Индекс заузетости парцеле: максимум 40% (50% на парцели која ће бити намењена само пословању)

Спратност:

- главни стамбени, стамбено-пословни, пословни објекат: максимум П+1+Пк
- други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат: максимум П+1
- помоћни објекат: П
- економски објекат: П+Пк
- објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа, објекти за машине и возила, сушнице и пушнице: П

Озелењене површине: минимум 30% од укупне површине парцеле

Намена: пословање

Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност:

- главни објекат: максимум П+3
- помоћни објекат: П

Озелењене површине: минимум 30% од укупне површине парцеле

Намена: туристичке, спортске и рекреативне површине

Индекс заузетости парцеле: максимум 40%

Спратност:

- спратност затворених објеката намењених спорту и рекреацији: максимум П+1+Пк, односно у складу са прописима везаним за функцију објекта (спортска хала, затворени базен и сл.)
- спратност помоћних и пратећих објеката: П

Могуће је, појединачно или у комбинацијама, у зависности од расположивог простора, уређивати следеће отворене објекте и површине:

- отворене објекте спорта и рекреације - различите врсте спортских терена у зависности од расположивог простора, базен за купање;
- површине намењене пратећим садржајима;
- дечје игралиште, тематски парк, и сл;
- површине намењене културно-уметничким садржајима: отворени изложбени павиљони, летња позорница и сл;
- мултифункционалну стазу која би се користила у сврхе промоције безбедности у саобраћају, школицу саобраћаја, вожњу ролера и сл.

Озелењене површине: минимум 40% од укупне површине парцеле.

У оквиру спортско-рекреативног комплекса могућа је изградња пословног објекта угоститељске делатности максималне спратности П+1+Пк.



Намена: зелена пијаца

Може се предвидети изградња пијаце као отвореног, затвореног објекта или изградња у комбинацији. Могуће је и наткривање отвореног пијачног простора.

- Индекс заузетости парцеле (површина са тезгама и објектима) макс. 60%
- спратност објеката макс. П+1

Обавезна је изградња саобраћајно-манипулативних и паркинг површина потребног капацитета. Предиђено је формирање еко-паркинга (на три паркинга једно стабло).

Намена: саобраћајни терминал и улични коридори

Услови за уређење и изградњу саобраћајног терминала и уличних коридора дефинисаће се планом детаљне регулације, у складу са важећим прописима, овим Планом и условима надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

Намена: река Криваја

Услови за уређење реке Криваје дефинисаће се планом детаљне регулације, у складу са важећим прописима, овим Планом и условима надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

Намена: канал

Услови за уређење и изградњу канала дефинисаће се планом детаљне регулације, у складу са важећим прописима, овим Планом и условима надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

Блок бр. 40 намењен радним комплексима, заштитном зеленилу, уличним коридорима и реци Криваји

Намена: радни комплекс

Индекс заузетости парцеле: максимум 60%

Спратност/висина објеката:

- пословни објекти: максимум П+2
- производни објекти: у складу са технолошким захтевима
- складишни објекти: максимум П+1
- помоћни објекти: П

Озелењене површине: минимум 30%

Појас ширине 20 метара у оквиру заштитне зоне еколошког коридора мора имати намену заштитног зеленила унутар радне зоне.

Намена: заштитно зеленило

Формирати од врста које су отпорне на природне и новостворене станишне услове.

Намена: улични коридори

Услови за уређење и изградњу уличних коридора дефинисаће се планом детаљне регулације, у складу са важећим прописима, овим Планом и условима надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.



Намена: река Криваја

Услови за уређење реке Криваје дефинисаће се планом детаљне регулације, у складу са важећим прописима, овим Планом и условима надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

Део блока бр. 45 намењен породичном становању, парковској површини, заштитном зеленилу и уличном коридору

Намена: породично становање

Индекс заузетости парцеле: максимум 40% (50% на парцели која ће бити намењена само пословању)

Спратност:

- главни стамбени, стамбено-пословни, пословни објекат: максимум П+1+Пк
- други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат: максимум П+1
- помоћни објекат: П
- економски објекат: П+Пк
- објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа, објекти за машине и возила, сушнице и пушнице: П

Озелењене површине: минимум 30% од укупне површине парцеле

Намена: парковска површина

Обавезна је израда пројекта озелењавања за парк којим би се детерминисао прецизан избор и количина дендролошког материјала, просторни распоред, техника садње, мере неге и заштите зелене површине, предмер и предрачун.

Намена: заштитно зеленило

Формирати од врста које су отпорне на природне и новостворене станишне услове.

Намена: улични коридори

Услови за уређење и изградњу уличних коридора дефинисаће се планом детаљне регулације, у складу са важећим прописима, овим Планом и условима надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

Део блока бр. 51 намењен породичном становању са привредном делатношћу – пољопривредом и уличним коридорима

Намена: породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом

Индекс заузетости парцеле: максимум 50%

Спратност:

- главни стамбени, стамбено-пословни, пословни објекат: максимум П+1+Пк
- други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат: максимум П+1
- помоћни објекат: П
- економски објекат: П+Пк
- објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа, објекти за машине и возила, сушнице и пушнице, објекат за гајење печурака: П

Озелењене површине: минимум 30% од укупне површине парцеле



Намена: улични коридори

Услови за уређење и изградњу уличних коридора дефинисаће се планом детаљне регулације, у складу са важећим прописима, овим Планом и условима надлежних органа, посебних организација, имаоца јавних овлашћења и других институција.

2.2. ПРЕДВИЂЕНИ РОКОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Планови детаљне регулације доносиће се по динамици коју Општина утврди.

2.3. ЗАБРАНА ИЗГРАДЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА У ЦЕЛИНАМА ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Чланом 27. став 6. Закона о планирању и изградњи дефинисано је да се одлуком о изради планског документа може утврдити период забране изградње у обухвату тог планског документа, а најдуже 12 месеци од дана доношења те одлуке.

2.4. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ И САНАЦИЈУ ДО ДОНОШЕЊА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

За просторе изван зоне центра насеља за које је овим Планом утврђена обавеза израде плана детаљне регулације, а који имају приступ на дефинисану јавну површину (површину са дефинисаним регулационим линијама) – саобраћајницу и за које постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру, до доношења одговарајућег плана могућа је градња, укључујући и замену постојећег легалног објекта новим објектом, као и доградња легалног објекта у складу са условима и планираном претежном наменом дефинисаном овим Планом и поштујући следеће услове:

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти и инфраструктурне мреже;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу.

На простору за који је прописана обавеза израде плана детаљне регулације, пре израде плана детаљне регулације, дозвољене су интервенције на постојећим објектима у смислу реконструкције и адаптације постојећих легалних објеката у оквиру постојећих габарита и волумена објеката, чија је намена у складу са Планом, тј. планираном претежном наменом и поштујући следеће услове:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

На постојећим легално изграђеним објектима који нису у складу са планираном претежном наменом површина дозвољено је текуће (редовно) одржавање објекта, односно дозвољено је изводити радове на реконструкцији, адаптацији и санацији објекта за потребе побољшања услова боравка у објекту, односно услова рада (побољшање санитарно-хигијенских, противпожарних и еколошких услова, побољшање енергетске ефикасности, обезбеђење приступачности, и сл.).



Неопходним обимом радова за побољшање услова боравка и рада сматра се:

- 1) За објекте стамбене намене (објекти у функцији становања):
 - обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту;
 - реконструкција свих врста инсталација;
 - доградња санитарних просторија до 12 m² (доградња је дозвољена само на оним парцелама које имају приступ на дефинисану јавну површину (површину са дефинисаним регулационим линијама) – саобраћајницу);
 - адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.
- 2) За објекте осталих намена (пословне, радне, комуналне и сл.):
 - обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова;
 - доградња санитарија, гардероба, остава до мах 30 m² (доградња је дозвољена само на оним парцелама које имају приступ на дефинисану јавну површину (површину са дефинисаним регулационим линијама) – саобраћајницу);
 - пренамена простора под условом да новопланирана делатност не погоршава стање животне средине;
 - замена дотрајалих инсталација и уређаја;
 - реконструкција и изградња саобраћајних и манипулативних површина (изградња саобраћајних и манипулативних површина дозвољена је само на оним парцелама које имају приступ на регулисану јавну површину – саобраћајницу).

У зони центра насеља на постојећим грађевинским парцелама (постојећи комплекси) на којима се налазе објекти јавне намене односно објекти за јавно коришћење, а који имају приступ на дефинисану јавну површину – саобраћајницу, за које постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру и где није потребно дефинисати нове регулационе линије односно утврдити нове површине јавне намене, до доношења одговарајућег плана могућа је изградња, реконструкција, доградња, адаптација и санација у оквиру постојеће намене и у складу са условима за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење и другим условима и мерама заштите дефинисаним овим Планом.

За постојеће комплексе у којима се налазе објекти јавне намене односно објекти за јавно коришћење где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

У зони центра насеља на постојећим грађевинским парцелама на којима се налазе остали садржаји у оквиру зоне центра насеља, а који имају приступ на дефинисану јавну површину – саобраћајницу и за које постоје услови прикључења објеката на инфраструктуру, до доношења плана детаљне регулације могућа је:

- реконструкција постојећих легалних објеката у оквиру постојеће намене, а у складу са условима и мерама заштите непокретних културних добара дефинисаним овим Планом,
- адаптација постојећих легалних објеката у оквиру постојеће намене као и адаптација стамбених објеката у пословну намену и пословних објеката у јавне службе,
- санација постојећих легалних објеката у оквиру постојећих габарита и волумена објеката.

На постојећим легално изграђеним објектима који нису у складу са наменама објеката чија је изградња дозвољена у зони центра насеља дозвољено је текуће (редовно) одржавање објекта, односно дозвољено је извођење радова на објекту за потребе побољшања услова боравка у објекту, односно услова рада (побољшање санитарно-хигијенских, противпожарних и еколошких услова, побољшање енергетске ефикасности, обезбеђење приступачности, и сл.).

Неопходним обимом радова за побољшање услова боравка и рада сматра се:

- обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова;
- пренамена простора под условом да новопланирана делатност не погоршава стање животне средине;
- замена дотрајалих инсталација и уређаја;
- реконструкција саобраћајних и манипулативних површина.



3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА, ОДНОСНО УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ/ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација. Урбанистички пројекат се израђује за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско-топографском плану, пре издавања локацијских услова.

Урбанистички пројекат се обавезно ради за:

- планиране комплексе јавних служби и постојеће комплексе јавних служби где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса,
- планиране комплексе верских објеката и постојеће комплексе верских објеката где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса,
- планиране туристичке, спортске и рекреативне комплексе и постојеће туристичке, спортске и рекреативне комплексе где се планира нова изградња или доградња или уређење предметних површина које може да утиче на организацију предметних површина,
- планиране комуналне површине и постојеће комуналне површине где се планира нова изградња или доградња или уређење предметних површина које може да утиче на организацију предметних површина,
- планиране саобраћајне терминале или постојеће саобраћајне терминале где се планира нова изградња или доградња или уређење предметних површина које може да утиче на организацију предметних површина,
- парцеле у оквиру површина намењених породичном становању које се намењују само за пословање, где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за површине намењене породичном становању,
- парцеле у оквиру површина намењених породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом које се намењују само за пословање, где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за површине намењене породичном становању са привредном делатношћу – пољопривредом,
- површине намењене вишепородичном становању са блоковским површинама где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију предметних површина,
- површине намењене пословању где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију предметних површина,
- планиране радне комплексе и постојеће радне комплексе где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса.

Урбанистичким пројектом се дефинише урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, у складу са правилима уређења и грађења дефинисаним овим Планом, важећим прописима и прибављеним условима надлежних органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција.

Локације за које се обавезно расписује урбанистичко-архитектонски конкурс

Урбанистичко-архитектонским конкурсом се бира програмско, урбанистичко, композиционо или пејзажно решење за одређену локацију или идејно архитектонско решење за један или више објеката, као и партерно или пејзажно уређење делова или целине предметне локације. Конкурс представља скуп активности на прикупљању и оцењивању ауторских решења за локације које су од значаја за јединицу локалне самоуправе.



У обухвату Плана нема локација за које се обавезно расписује урбанистичко-архитектонски конкурс, али се конкурс може расписати кад год се за то појави потреба или интерес. Ово се нарочито односи на јавне и репрезентативне објекте и садржаје од значаја за локалну и ширу заједницу, као што су комплекси јавних служби, уређење центра насеља и слично.

За уређење јавних простора (улица, тргова) унутар просторне културно-историјске целине препоручује се спровођење урбанистичко-архитектонских конкурса.

За идејна решења нових објеката унутар насељског језгра препоручује се спровођење урбанистичко-архитектонских конкурса на основу Услови Међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица.

За потребе уређења постојећих радних комплекса који нису у функцији или комплекса који мењају намену пожељно би било расписати урбанистичко-архитектонски конкурс којим би се предложило програмско и урбанистичко-архитектонско решење промене намене објеката и површина.

Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације/препарцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у Плану.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације, под условима утврђеним у Плану.

Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања.

За све локације за које су овим Планом утврђене нове регулационе линије дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама обавезна је израда пројекта парцелације/препарцелације ради формирања нових грађевинских парцела јавне намене.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА У КОЈИМА ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ДИРЕКТНА ПРИМЕНА ПЛАНА

4.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА

4.1.1. Правила грађења за породично становање

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној породичном становању може се градити главни⁹ објекат као стамбени¹⁰, стамбено-пословни (однос стамбене и пословне намене у објекту се не условљава; пословни простор у стамбено-пословном објекту може се планирати искључиво на приземној етажи) и пословни објекат са делатношћу која не угрожава становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине.

⁹ Главни објекат је стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат који се први гради на парцели, а други објекат је стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат који се гради на парцели на којој већ постоји изграђен један (главни) стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат.

¹⁰ Породични стамбени објекат је објекат за становање са највише две стамбене јединице.



Главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, у прекинутом низу и у непрекинутом низу.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површине намењене породичном становању и да оба објекта имају обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини;
 - помоћни објекти као што су: летња кухиња, остава, гаража, надстрешница, вртно сенило, базен, спортско-рекреативни терен, котларница, бунар, водонепропусна септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограда и сл.;
 - економски објекти (објекти за гајење животиња за сопствене потребе) и пратећи објекти за гајење животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке) у складу са *Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња* на подручју општине Бачка Топола, објекти за складиштење сточне хране (сеници и магацини за складиштење концентроване сточне хране), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари и кошеви), објекти за машине и возила, сушнице и пушнице;
- до прописаног максималног индекса заузетости.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању дозвољена је изградња једног главног и једног другог (стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта) објекта. На грађевинској парцели намењеној породичном становању дозвољена је изградња више помоћних и економских објеката, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

Није дозвољена изградња производних и складишних објеката (осим одређених објеката занатства), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: livнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

На површинама намењеним породичном становању дозвољена је изградња и само пословних објеката, за које ће се примењивати правила грађења за површине намењене породичном становању.

Такође, на површинама намењеним породичном становању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура и комунална делатност), верске објекте, спортско-рекреативне садржаје, комуналне површине и садржаје (зелене пијаце и гробља) и зелене површине, за које ће се примењивати услови дефинисани у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачкама „5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење“ и „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „6.6. Услови за уређење зелених и слободних површина“.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру стамбено-пословних и пословних објеката на површинама намењеним породичном становању су из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Делатности услужног и производног занатства мањих капацитета представљају делатности које у складу са Законом о рачуноводству спадају у микро правна лица.



Делатности производног занатства су на пример: каменорезац, сарач, обућар, дуборезачки радови, ћилимар, грнчар, златар-кујунџија, израда ситне металне галантерије и др. Делатности услужног занатства су на пример: часовничар, бербер, фризер, аутомеханичар, ојачар, кројач, молер, бомбонџија, содација и др. У занате мањих капацитета спадају и уметнички занати из члана 5. Правилника о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС”, број 56/12).

Трговина на велико, производне и складишне делатности, у оквиру ове зоне нису дозвољене, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

Ако се грађевинска парцела у оквиру површина намењених породичном становању намењује само за пословање, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, односно израда урбанистичког пројекта обавезна је за планиране пословне комплексе и постојеће пословне комплексе где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за површине намењене породичном становању.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина фронта парцеле је 16,0 m (2 x 8,0 m), минимална површина је 400,0 m² (2 x 200,0 m²);
- за објекат у (прекинутом и непрекинутом) низу минимална ширина фронта парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 200,0 m².

На постојећој грађевинској парцели намењеној породичном становању чија је површина мања од најмање површине утврђене овим Планом и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене овим Планом (не мања од 150,0 m²), може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са максимално два стана, индекса заузетости парцеле до 40%.

Максимална величина парцеле је 1500 m² (изузев парцела у оквиру блокова број 30, 42 и 60 за које се не ограничава максимална величина парцеле).

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија најчешће се поклапа са регулационом линијом (дозвољено је да се грађевинска и регулациона линија поклапају у једној тачки). У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко



50% објеката посматрано од угла до угла улице). Изузетак су објекти који за функционисање морају да имају слободне површине (школе и сл.), у ком случају ће се положај ових објеката на парцели дефинисати урбанистичким пројектом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне или источне оријентације у зависности од положаја постојећих објеката и положаја регулационе линије). Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације.
- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.
- Двојни објекат може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.
- Удаљеност објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације је минимално 4,0 m.
- Удаљеност објекта у непрекинутом низу од бочних граница парцеле је 0,0 m. Изградња ајнфорта није обавезна уколико се на парцели не планира паркирање возила за сопствене потребе, односно уколико власници не поседују возило и не планирају поседовање возила које би били у обавези да паркирају на сопственој парцели.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта од других објеката (стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката), осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други објекат (стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат), помоћни и економски објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имају отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Такође, помоћни и економски објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m од главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имају отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Базени могу да се граде на минималној удаљености од 3,0 m од главног објекта и 2,0 m од свих осталих објеката.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели удаљене минимално 3,0 m од свих објеката.

Удаљеност економских објеката у којима се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку, објеката за складиштење сточне хране и објеката за складиштење пољопривредних производа, у којима се складишти запаљиви материјал, од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле мора бити минимално 1,0 m.

Економски објекат – сточна стаја за држање домаћих животиња мора бити удаљена најмање 15,0 m од било ког стамбеног или пословног објекта у окружењу и најмање 50,0 m од објеката јавне намене, односно објеката за јавно коришћење.



Економски објекат – надстрешница за држање копитара и папкара мора бити удаљена најмање 15,0 m од стамбеног или пословног објекта на истој парцели, најмање 20,0 m од стамбеног или пословног објекта на суседној парцели и најмање 50,0 m од објеката јавне намене, односно објеката за јавно коришћење.

Економски објекат са оградањем простором или кавези у дворишту морају бити удаљени најмање 5,0 m од најближег стамбеног или пословног објекта на истој парцели, најмање 15,0 m од најближег стамбеног или пословног објекта на суседној парцели и најмање 50,0 m од објеката јавне намене, односно објеката за јавно коришћење.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно пословног објекта, бунара, односно живог извора воде у окружењу мора бити минимално 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне намене, односно објекат за јавно коришћење. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан. При дефинисању локације ових објеката обавезно је узети у обзир правац дувања доминантних ветрова. Објекте – садржаје би требало поставити низ ветар у односу на чисте објекте, уколико то просторни услови дозвољавају.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели може да се гради на регулационој линији.

Други објекат може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације, односно на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.

Грађевинска линија помоћних објеката (осим гараже, септичке јаме и ограде) мора бити на истој или већој удаљености од удаљености грађевинске линије главног објекта на парцели од регулационе линије (помоћни објекат не може се градити испред главног објекта).

Изградња помоћног објекта (осим базена, спортско-рекреативног терена, бунара и водонепропусне септичке јаме) може се дозволити на 0,0 m од границе парцеле према суседу уз услов да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да окапница не сме прелазити на суседну парцелу и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Отворени спортски терени као и садржаји са реквизитима спорта и рекреације могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле.

Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати на парцели удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и граница парцеле.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, комбинација зидане и транспарентне или жива зелена ограда, с тим да максимална укупна висина ограде од коте тротоара износи 2,0 m (конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину



постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу). Висина пуне (зидане) ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до максималне висине 1,8 m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Спортски терени се ограђују транспарентном оградом тако да њена висина буде усклађена са потребама и карактеристикама спорта којем су намењени.

Гаража може да се гради у склопу главног објекта. Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.

Гаража, као засебан помоћни објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Изградња економских објеката и пратећих објеката за гајење животиња није дозвољена у следећим деловима насеља:

- у зони ширег центра дефинисаном *Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња* на подручју општине Бачка Топола (Ова зона је ограничена улицама: Николе Тесле, Јадранска, Нушићева, Светозара Марковића, Змај Јовина, Бољаи Фаркаша, Карађорђева, улицом 1. маја, обухвата јужну страну улице Раде Кончара (у дубини од око једног реда плацева), до улице Народноослободилачке, обухвата комплекс Православне цркве, наставља се северном страном улице Раде Кончара (у дубини од око једног реда плацева), обухватајући објекте „Тополине“ и „Доже Ђерђа“ до улице Николе Тесла);
- на површинама објеката јавних намена;
- у непосредној близини објеката јавних намена (укључујући и верске објекте), односно у кругу од 50 m.

Економски објекти за држање стоке се граде под следећим условима:

- да су изграђени од тврдог материјала;
- да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и других нечистоћа;
- да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште;
- да су смештени у економском делу грађевинске парцеле;
- објекти морају бити снабдевени водом из насељског водовода (тамо где је изграђен).

Економски објекти морају имати адекватне пратеће објекте за гајење животиња:

- осочаре лоцирати у паду низводно од објеката у економском делу дворишта;
- осочаре градити као водонепропусне објекте са двостепеним таложником, где ће се вршити нитрификација;
- на секундарном таложнику оставити могућност прикључка на канализациону мрежу;
- за нормално пражњење осочара предвидети отвор за пражњење садржаја.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.



Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- индекс заузетости парцеле макс. 40%
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле

На парцелама већим од 1000 m² индекс заузетости се рачуна као за парцеле до 1000 m² (макс. 400 m² укупне изграђене површине у основи).

Индекс заузетости парцела које ће бити намењене само пословању је макс. 50%.

Изузетно, у улицама Маршала Тита, Главна и Петефи Бригаде, могуће је формирати парцеле намењене само пословању, које су веће од 1500 m², с тим да индекс заузетости не може бити већи од 50%. Процент озелењених површина на парцели у наведеном случају може да буде минимално 20%, под условом да се на парцели сади високо растиње (дрвеће) на пример уз паркинге у циљу расхлађивања асфалтних површина (на три паркинга једно стабло).

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Спратност главног објекта (стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат) је максимално П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље). Висина слемена главног објекта је максимално 12 метара. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзидка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Спратност другог објекта (стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта) је максимално П+1 (приземље + спрат). Висина слемена другог објекта је максимално 9 метара. Дозвољена је изградња подрумске етаже, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље). Висина слемена помоћног објекта је максимално 6 метара. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Економски објекат је максималне спратности П (приземље). Уколико се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку максимална спратност економског објекта је П+Пк (приземље + поткровље). Висина слемена економског објекта је максимално 6 метара. Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзидка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа, објекти за машине и возила, сушнице и пушнице су максималне спратности П (приземље).

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише ½ спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише ½ спратне висине.



Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру породичног становања мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m. За грађевинску парцелу намењену пословању колски прилаз мора бити мин. 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. Такође, у оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 3,0 m од друге бочне границе парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,0 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови до 0,15 m, до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 1,0 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа.



Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 4,0 m, не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 m, површине до 0,8 m².

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 2,5 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 2,5 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m, површине до 0,8 m².

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Не дозвољава се постављање додатних елемената (лавова, лабудова, орлова и др.) на уличним оградама.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са локалном архитектуром, односно са суседним објектима. На фасади објекта јарким бојама могу бити наглашени само детаљи.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 45°.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.



Уколико на грађевинској парцели постоје изграђена два стамбена, стамбено-пословна или пословна објекта главни објекат на парцели је онај који је лоциран ближе регулационој линији, а други објекат је онај који је лоциран у дворишном делу парцеле.

Уколико се оба изграђена објекта налазе на регулационој линији, односно на истој грађевинској линији, један од објеката ће се третирали као „главни објекат“, уколико су задовољени сви остали параметри за доградњу прописани Планом, у ком случају ће други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели постати „други објекат“ и као такав се третирали у свему у складу са правилима прописаним Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

4.1.2. Правила грађења за породично становање са привредном делатношћу - пољопривредом

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом може се градити главни¹¹ објекат као стамбени¹², стамбено-пословни (односно стамбене и пословне намене у објекту се не условљава; пословни простор у стамбено-пословном објекту може се планирати искључиво на приземној етажи) и пословни објекат са делатношћу која не угрожава становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине.

Главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни и у прекинутом низу.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, може се градити и:

- други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површине намењене породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом и да оба објекта имају обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини;
- помоћни објекти као што су летња кухиња, остава, гаража, надстрешница, вртно сенило, базен, спортско-рекреативни терен, котларница, бунар, водонепропусна септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограда и сл.;
- економски објекти (објекти за гајење животиња за сопствене потребе) и пратећи објекти за гајење животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке) у складу са *Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња* на подручју општине Бачка Топола, објекти за складиштење сточне хране (сеници и магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (магацини, амбари и кошеви), објекти за машине и возила, сушнице и пушнице;
- објеката примарне пољопривредне производње (стакленици, пластеници, објекти за гајење печурака);

до прописаног максималног индекса заузетости.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом дозвољена је изградња једног главног и једног другог објекта. На грађевинској парцели намењеној породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом дозвољена је изградња више помоћних и економских објеката, уз напомену да је неопходно да се испуне сви остали услови дефинисани овим Планом.

¹¹ Главни објекат је стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат који се први гради на парцели, а други објекат је стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат који се гради на парцели на којој већ постоји изграђен један (главни) стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат.

¹² Породични стамбени објекат је објекат за становање са највише две стамбене јединице.



Није дозвољена изградња производних и складишних објеката (осим одређених објеката занатства), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

На површинама намењеним породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом дозвољена је изградња и само пословних објеката, за које ће се примењивати правила грађења за површине намењене породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом.

Такође, на површинама намењеним породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе (физичка култура и комунална делатност), спортско-рекреативне садржаје, комуналне површине и садржаје (зелене пијаце и гробља) и зелене површине, за које ће се примењивати услови дефинисани у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачкама „5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење“ и „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „6.6. Услови за уређење зелених и слободних површина“.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру у оквиру стамбено-пословних и пословних објеката на површинама намењеним породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом су из области трговине на мало, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Делатности услужног и производног занатства мањих капацитета представљају делатности које у складу са Законом о рачуноводству спадају у микро правна лица. Делатности производног занатства су на пример: каменорезац, сарач, обућар, дуборезачки радови, ћилимар, грнчар, златар-кујунџија, израда ситне металне галантерије и др. Делатности услужног занатства су на пример: часовничар, бербер, фризер, аутомеханичар, ојачар, кројач, молер, бомбонџија, содација и др. У занате мањих капацитета спадају и уметнички занати из члана 5. Правилника о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС“, бр. 56/12).

Трговина на велико, производне и складишне делатности, у оквиру површине намењене породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом нису дозвољене, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично).

Ако се грађевинска парцела у оквиру површине намењене породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом намењује само за пословање, обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, односно израда урбанистичког пројекта обавезна је за планиране пословне комплексе и постојеће пословне комплексе где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила грађења дефинисаних за породично становање са привредном делатношћу – пољопривредом.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрете, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.



Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m;
- за двојни објекат минимална ширина фронта парцеле је 16,0 m (2 x 8,0 m);
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m;
- минимална величина парцеле за све врсте објеката је 800,0 m².

На постојећој грађевинској парцели намењеној породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом, чија је површина мања од најмање површине утврђене овим Планом и чија је ширина мања од најмање ширине утврђене овим Планом (не мања од 300,0 m²), може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са максимално два стана, индекса заузетости парцеле до 50%.

Максимална величина парцеле се не ограничава.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија најчешће се поклапа са регулационом линијом (дозвољено је да се грађевинска и регулациона линија поклапају у једној тачки). У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50% објеката посматрано од угла до угла улице).

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне или источне оријентације у зависности од положаја постојећих објеката и положаја регулационе линије). Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације.
- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.
- Двојни објекат може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.
- Објекат у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације је 4,0 m.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта од других објеката (стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката), осим објеката у низу, мора бити минимално 4,0 m (основни габарит са испадом), односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Други објекат (стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат), помоћни и економски објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имају отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта. Такође, помоћни и економски објекти на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m од главног објекта, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак мора бити минимално 4,0 m ако објекти имају отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.



Базени могу да се граде на минималној удаљености од 3,0 m од главног објекта и 2,0 m од свих осталих објеката.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели удаљене минимално 3,0 m од свих објеката.

Удаљеност економских објеката у којима се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку, објеката за складиштење сточне хране и објеката за складиштење пољопривредних производа, у којима се складишти запаљиви материјал, од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле мора бити минимално 1,0 m.

Економски објекат – сточна стаја за држање домаћих животиња мора бити удаљена најмање 15,0 m од било ког стамбеног или пословног објекта у окружењу и најмање 50,0 m од објеката јавне намене, односно објеката за јавно коришћење.

Економски објекат – надстрешница за држање копитара и папкара мора бити удаљена најмање 15,0 m од стамбеног или пословног објекта на истој парцели, најмање 20,0 m од стамбеног или пословног објекта на суседној парцели и најмање 50,0 m од објеката јавне намене, односно објеката за јавно коришћење.

Економски објекат са ограђеним простором или кавези у дворишту морају бити удаљени најмање 5,0 m од најближег стамбеног или пословног објекта на истој парцели, најмање 15,0 m од најближег стамбеног или пословног објекта на суседној парцели и најмање 50,0 m од објеката јавне намене, односно објеката за јавно коришћење.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно пословног објекта, бунара, односно живог извора воде у окружењу мора бити минимално 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне намене, односно објекат за јавно коришћење. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан. При дефинисању локације ових објеката обавезно је узети у обзир правац дувања доминантних ветрова. Објекте – садржаје би требало поставити низ ветар у односу на чисте објекте, уколико то просторни услови дозвољавају.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Уколико ширина парцеле испуњава све остале услове прописане Планом (минималне удаљености објекта од бочних граница парцеле главног објекта као и минималне међусобне удаљености објеката), други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели може да се гради на регулационој линији.

Други објекат може да се дозволи на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације, односно на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.

Грађевинска линија помоћних објеката (осим гараже, септичке јаме и ограде) мора бити на истој или већој удаљености од удаљености грађевинске линије главног објекта на парцели од регулационе линије (помоћни објекат не може се градити испред главног објекта).



Изградња помоћног објекта (осим базена, спортско-рекреативног терена, бунара и водонепропусне септичке јаме) може се дозволити на 0,0 m од границе парцеле према суседу уз услов да пад кровних равни буде ка сопственој парцели, да окапница не сме прелазити на суседну парцелу и да се на калканском зиду не могу изводити отвори.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле. Отворени спортски терени као и садржаји са реквизитима спорта и рекреације могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле.

Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати на парцели удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне, комбинација зидане и транспарентне или жива зелена ограда, с тим да максимална укупна висина ограде од коте тротоара износи 2,0 m (конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу). Висина пуне (зидане) ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до максималне висине 1,8 m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Спортски терени се ограђују транспарентном оградом тако да њена висина буде усклађена са потребама и карактеристикама спорта којем су намењени.

Гаража може да се гради у склопу главног објекта. Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.

Гаража, као засебан помоћни објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Изградња економских објеката и пратећих објеката за гајење животиња није дозвољена на површинама објеката јавних намена и у непосредној близини објеката јавних намена (укључујући и верске објекте), односно у кругу од 50,0 m.

Економски објекти за држање стоке се граде под следећим условима:

- да су изграђени од тврдог материјала;
- да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и других нечистоћа;
- да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште;
- да су смештени у економском делу грађевинске парцеле;
- објекти морају бити снабдевени водом из насељског водовода (тамо где је изграђен).

Економски објекти морају имати адекватне пратеће објекте за гајење животиња:

- осочаре лоцирати у паду низводно од објеката у економском делу дворишта;
- осочаре градити као водонепропусне објекте са двостепеним таложником, где ће се вршити нитрификација;
- на секундарном таложнику оставити могућност прикључка на канализациону мрежу;
- за нормално пражњење осочара предвидети отвор за пражњење садржаја.



Удаљеност стакленика и пластеника од граница парцеле не може бити мања од висине планираног објекта, односно мора бити минимално 5,0 m.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| – индекс заузетости парцеле | макс. 50% |
| – озелењене површине | мин. 30% од укупне површине парцеле |

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта (стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат) је максимално П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље). Висина слемена главног објекта је максимално 12 метара. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзидка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Спратност другог објекта (стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта) је максимално П+1 (приземље + спрат). Висина слемена другог објекта је максимално 9 метара. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље). Висина слемена помоћног објекта је максимално 6 метара. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Економски објекат је максималне спратности П (приземље). Висина слемена економског објекта је максимално 6 метара. Уколико се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку максимална спратност економског објекта је П+Пк (приземље + поткровље). Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзидка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Објекти за складиштење сточне хране, објекти за складиштење пољопривредних производа, објекти за машине и возила, сушнице и пушнице су максималне спратности П (приземље).

Максимална спратност објеката за гајење печурака је П. Дозвољена је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу намењену породичном становању са привредном делатношћу - пољопривредом мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине



минимум 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m. За грађевинску парцелу намењену пословању колски прилаз мора бити мин. 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. Такође, у оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 3,0 m од друге бочне границе парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,0 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови до 0,15 m, до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 1,0 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.



Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 4,0 m, не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 m, површине до 0,8 m².

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 2,5 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 2,5 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m, површине до 0,8 m².

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еkleктичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула. Не дозвољава се постављање додатних елемената (лавова, лабудова, орлова и др.) на уличним оградама.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са локалном архитектуром, односно са суседним објектима. На фасади објекта јарким бојама могу бити наглашени само детаљи.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 45°.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.



Уколико на грађевинској парцели постоје изграђена два стамбена, стамбено-пословна или пословна објекта главни објекат на парцели је онај који је лоциран ближе регулационој линији, а други објекат је онај који је лоциран у дворишном делу парцеле.

Уколико се оба изграђена објекта налазе на регулационој линији, односно на истој грађевинској линији, један од објеката ће се третирати као „главни објекат“, уколико су задовољени сви остали параметри за доградњу прописани Планом, у ком случају ће други стамбени, стамбено-пословни или пословни објекат на парцели постати „други објекат“ и као такав се третирати у свему у складу са правилима прописаним Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

4.1.3. Правила грађења за вишепородично становање

За грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, односно израда урбанистичког пројекта обавезна је за планиране површине намењене вишепородичном становању и постојеће површине намењене вишепородичном становању где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију предметних површина, уз примену правила за изградњу дефинисаних за вишепородично становање.

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној вишепородичном становању може се градити главни објекат као вишепородични стамбени¹³ или вишепородични стамбено-пословни. У оквиру главног објекта део објекта може да се намени за пословни простор са пословањем које својом делатношћу неће угрозити примарну функцију – становање и под условом да су обезбеђени услови заштите животне средине. Пословни простор у вишепородичном стамбено-пословном објекту може се планирати искључиво на приземној етажи и на првом спрату.

Главни објекат може да се гради као слободностојећи, у прекинутом низу и у непрекинутом низу.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, могу се градити и помоћни објекти (гаража, комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице и слично) до прописаног максималног индекса заузетости, под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површину намењену вишепородичном становању.

Није дозвољена изградња пословних (цео објекат намењен пословању), економских, производних и складишних објеката.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру вишепородичног стамбено-пословног објекта су из области трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, као и производног и услужног занатства мањих капацитета, ако не угрожава становање и ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Делатности услужног и производног занатства мањих капацитета представљају делатности које у складу са Законом о рачуноводству спадају у микро правна лица.

¹³ Вишепородични стамбени објекат је објекат за становање са три и више стамбених јединица.



Делатности производног занатства су на пример: каменорезац, сарач, обућар, дуборезачки радови, ћилимар, грнчар, златар-кујунџија, израда ситне металне галантерије и др. Делатности услужног занатства су на пример: часовничар, бербер, фризер, аутомеханичар, ојачар, кројач, молер, бомбонџија, содација и др. У занате мањих капацитета спадају и уметнички занати из члана 5. Правилника о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС”, бр. 56/12).

У оквиру вишепородичног стамбено-пословног објекта нису дозвољене делатности из области трговине на велико, производне и складишне области, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

На површинама намењеним вишепородичном становању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура комунална делатност), спортско-рекреативне садржаје и зелене површине, за које ће се примењивати услови дефинисани у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола”, у тачкама „5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење” и „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење”, „6.6. Услови за уређење зелених и слободних површина”.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 20,0 m;
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m;
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m;
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 600,0 m².

Максимална величина парцеле се не ограничава.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50% објеката посматрано од угла до угла улице).



Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне оријентације (односно западне или источне оријентације у зависности од положаја постојећих објеката и положаја регулационе линије). Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 2,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације.
- Слободностојећи објекат може да се дозволи на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације.
- Удаљеност објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне или источне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно западне или источне) оријентације је минимално 4,0 m.
- Удаљеност објекта у непрекинутом низу од бочних граница парцеле је 0,0 m.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност вишепородичног стамбеног или вишепородичног стамбено-пословног објекта од других вишеспратних објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 15,0 m (основни габарит са испадом), уколико један од објеката има отворе који нису искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења.

Удаљеност вишепородичног стамбеног или вишепородичног стамбено-пословног објекта од других вишеспратних објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од половине висине вишег објекта.

Удаљеност вишепородичног стамбеног или вишепородичног стамбено-пословног објекта од других приземних објеката не може бити мања од 5,0 m, односно од половине висине вишег објекта.

Помоћни објекти – гараже на парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Гаража може да се гради у склопу главног објекта.

Помоћни објекат – гаража као самостални објекат може да се гради на минималној удаљености од 0,0 m од границе парцеле.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограђивање парцеле вишепородичног становања се може извести само живом зеленом оградом. Конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у улици, а нарочито на висину ограда у непосредном окружењу.

Сваки вишепородични објекат мора да има решен проблем смештаја контејнера за комунални отпад. Препорука је да се обезбеди простор за контејнер на сопственој грађевинској парцели, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу.

За један контејнер је потребно обезбедити површину 1,0 x 1,5 m. Уколико се постављају уколани контејнери, потребна површина је дефинисана одабраним типом контејнера.

За постојеће вишепородичне објекте, где није решен проблем постављања контејнера на сопственој парцели, могуће је за више објеката уредити једну локацију на јавној површини. Неопходно је испоштовати услове у смислу потребног броја контејнера у зависности од броја домаћинстава и удаљености од места становања.



Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле

Највећа дозвољена спратност објекта

Спратност главног објекта (вишепородични стамбени или вишепородични стамбено-пословни објекат) је максимално П+4+Пк (приземље + четири етаже + поткровље).

Спратност главног објекта (вишепородични стамбени или вишепородични стамбено-пословни објекат) у блоку број 16 је максимално П+2+Пк (приземље + две етаже + поткровље).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Максимална висина надзидка поткровне етаже је 1,6 m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље).

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу намењену вишепородичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 3,0 m и пешачки прилаз мин. ширине 1,2 m.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора, тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују (препоруке одговарајућег броја паркинг места у складу са основном наменом и врстом делатности дате су у тачки „6.1. Саобраћајна инфраструктура“, у подтачки „6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре“). Такође, у оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Приступ парцели - пролаз у дубину парцеле код изградње вишепородичних стамбених објеката у непрекинутом низу обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине мин. 4,0 m и висине од 4,5 m, како би се обезбедио приступ ватрогасних возила, хитне помоћи и највећег очекиваног меродавног возила у функцији обављања одређених делатности у оквиру објеката на парцели.

Паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 m² по бициклу.



Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Укупна површина грађевинских елемената - испада не може прећи 50% уличне фасаде. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 m од бочне границе парцеле уз коју се гради, односно, 2,5 m од друге бочне границе парцеле.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже до 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,0 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- ступе темеља и подрумски зидови до 0,15 m, до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине до 0,5 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 1,0 m.

Ступе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи, као и за објекте чије је растојање до другог објекта мање од 5,0 m, не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета 1,8 m, површине до 0,8 m².

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 2,5 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 2,5 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m, површине до 0,8 m².



Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Није дозвољена изградња угаоних кула.

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима. Боје обавезно ускладити са локалном архитектуром, односно са суседним објектима. На фасади објекта јарким бојама могу бити наглашени само детаљи.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду.

Није дозвољено постављање клима уређаја на главну фасаду, осим унутар балкона/тераса. Приликом издавања услова за изградњу обавезати пројектанта да предвиди места за клима уређаје у пројекту објекта и решење одвођења воде из клима-уређаја.

Степенишни простори унутар објеката морају имати природно осветљење и могућност проветравања.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити четвороводни, двоводни или кров са више кровних равни. Нагиб кровних равни извести у распону од 20 до 45°. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених, пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.



4.1.4. Правила грађења за пословање

За грађевинске парцеле намењене пословању обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, односно израда урбанистичког пројекта обавезна је за планиране пословне комплексе и постојеће пословне комплексе где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса, уз примену правила за изградњу дефинисаних за површине намењене пословању.

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели намењеној пословању дозвољена је изградња једног или више главних пословних објеката.

На истој грађевинској парцели, осим главног објекта, могу се градити и помоћни објекти (гаража, портирница, комунални објекти у функцији главног објекта – котларнице, трафостанице, и сл.) до прописаног максималног индекса заузетости, под условом да су испуњени сви урбанистички услови прописани овим Планом за површину намењену пословању.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу у оквиру сопствене парцеле.

Није дозвољена изградња економских, производних и складишних објеката.

Није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно, уколико се на нивоу насеља утврди потреба за новим површинама намењеним вишепородичном становању, могуће је на површинама намењеним пословању градити вишепородичне објекте¹⁴, уз обавезну израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

За израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу објеката вишепородичног становања на површинама намењеним пословању примењивати правила грађења за површине намењене пословању.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру пословног објекта су из области трговине на мало, угоститељства (пружања услуга смештаја, услуга исхране и пића) и услужних делатности, ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

У оквиру пословног објекта нису дозвољене делатности из области трговине на велико, производне и складишне области, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет животне средине.

У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

На површинама намењеним пословању могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе (управа и администрација, здравствена заштита, социјална заштита, образовање, култура, физичка култура, комунална делатност),

¹⁴ Вишепородични стамбени објекат је објекат за становање са три и више стамбених јединица.



спортско-рекреативне садржаје и зелене површине, за које ће се примењивати услови дефинисани у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачкама „5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење“ и „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „6.6. Услови за уређење зелених и слободних површина“.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1500,0 м², а ширина уличног фронта минимално 30,0 м. Максимална величина парцеле није ограничена.

Положај главног објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Грађевинска линија планираних главних објеката у односу на регулациону линију мора да буде одмакнута за минимално 5,0 м. У постојећим комплексима грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

Минимална дозвољена удаљеност грађевинске линије главних објеката од суседне парцеле је 5,0 м.

Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност пословног објекта од других вишеспратних објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 12,0 м (основни габарит са испадом), уколико један од објеката има отворе који нису искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења.

Удаљеност пословног објекта од других вишеспратних објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од половине висине вишег објекта.

Удаљеност пословног објекта од других приземних објеката не може бити мања од 5,0 м, односно од половине висине вишег објекта.

Изградња објеката у низу у оквиру сопствене парцеле (међусобна удаљеност објеката је 0,0 м, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Гаража може да се гради у склопу главног објекта.

Помоћни објекти могу да се граде на минималној удаљености од 5,0 м од регулационе линије и 2,5 м од осталих граница парцеле. Изузетно, помоћни објекти који се граде на улазу у комплекс (портирнице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 м од регулационе линије, уколико то захтева функционална организација комплекса.

Гаража, као засебан помоћни објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.



Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Грађевинске парцеле са објектима намењеним за јавно коришћење се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога. У случају ограђивања парцеле ограда се поставља на регулациону линију. Ограђивање парцеле се може извести само живом зеленом оградом. Конкретна висина ограде утврдиће се у односу на висину постојећих ограда у непосредном окружењу.

Сваки објекат који се гради на површини намењеној за пословање мора да има решен проблем смештаја контејнера за комунални отпад. Препорука је да се обезбеди простор за контејнер на сопственој грађевинској парцели, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу.

За један контејнер је потребно обезбедити површину 1,0 x 1,5 m. Уколико се постављају укопани контејнери, потребна површина је дефинисана одабраним типом контејнера.

За постојеће објекте, где није решен проблем постављања контејнера на сопственој парцели, могуће је за више објеката уредити једну локацију на јавној површини.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

- индекс заузетости парцеле макс. 50%
- озелењене површине мин. 30% од укупне површине парцеле

Највећа дозвољена спратност објеката

Спратност главног објекта је максимално П+3 (приземље + три етаже).

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Помоћни објекат на парцели је максималне спратности П (приземље).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Колске улазе и саобраћајно-манипулативне површине у оквиру комплекса димензионисати тако да омогуће приступ посетиоцима и запосленима, као и режимски приступ возилима комуналних служби, и по потреби приступ ургентним возилима.

Противпожарни приступ и проходност за комплекс неопходно је обезбедити у складу са законском регулативом.

У комплексу предвидети одговарајуће паркинг површине за посетиоце и за запослене. Паркинг површине дефинисати у складу са очекиваним бројем и категоријом возила (препоруке одговарајућег броја паркинг места у складу са основном наменом и врстом делатности дате су у тачки „6.1. Саобраћајна инфраструктура“, у подтачки „6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре“).

Паркинг за бицикле изводи се са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 m² по бициклу.



Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Отварање отвора на објекту према суседима:

- на удаљености од 2,5 m и више од границе парцеле дозвољено је отварање отвора са стандардним парапетом;
- на удаљености мањој од 2,5 m од границе парцеле дозвољени су отвори са парапетом минималне висине 1,8 m, површине до 0,8 m².

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин.

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити двоводни или кров са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој. Могућа је израда стакленог крова – лантерне, са системом фиксних алуминијумских брисолеја.

Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке, стаклене зид завесе, сачињене од фиксних или покретних транспарентних или не транспарентних стаклених панела, или других савремених материјала који су тренутно у употреби. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине, како у оквиру комплекса, тако и са непосредним окружењем.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- за изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 5,0 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори пословних и других просторија; дозвољава се постављање отвора који су искључиво



- у функцији вентилационог отвора или осветљења, где је минимална висина парапета 1,8 m;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
 - адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У РАДНОЈ ЗОНИ

За грађевинске парцеле у радној зони односно за планиране радне комплексе и постојеће радне комплексе у оквиру радне зоне где се планира нова изградња или доградња која може да утиче на организацију комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уз примену правила грађења дефинисаних за радну зону.

Врста и намена објеката и компатибилне намене објеката који се могу градити, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња једног или више главних објеката: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама - пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат. Такође, као главни објекат може се градити и производни енергетски објекат за производњу енергије из енергије сунца инсталисане снаге до 10 MW.

Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња и других објеката и помоћних објеката: портирница, чуварских и вагарских кућица, гаража, остава и магацина, силоса, надстрешница и објеката за машине и возила, колских вага, типских трансформаторских станица, МРС, производних енергетских објеката за производњу енергије из енергије сунца инсталисане снаге до 10 MW, објеката за смештај електронске комуникационе опреме, котларница, водонепропусних бетонских септичких јама (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунара, ограда и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у радној зони су: производне, пословне, услужне и радне активности. То су делатности везане за производне погоне индустрије, пољопривреде, мале привреде, односно делатности из области трговине на велико и мало, изложбено-продајни салони, логистички центри, складишта (за индустријску робу, за пољопривредну робу, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), магацински простори и пратећи садржаји, сервисне, услужне делатности, као и остале делатности које могу осигурати прописане мере заштите животне средине.

У оквиру јужне зоне пожељно је организовати делатности/активности везане за прехранбену индустрију, док је у оквиру источне радне зоне могуће организовати делатности и активности нових индустријских, складишних, трговинско-складишних капацитета, малих и средњих предузећа, капацитета мале привреде, саобраћајних и других капацитета.

Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину. У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и одредбама Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена



утицаја на животну средину, инвеститори су дужни да се обратe пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката са Листе II, надлежном органу. Надлежни орган ће одлучити о потреби израде студије о Процени утицаја на животну средину, односно донети Решење о потреби израде или ослобађању од израде студије.

У складу са сагледавањем постојећег стања и ограниченим капацитетима животне средине на простору насеља Бачка Топола није дозвољена изградња индустрије са Листе I из Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/2008).

Постојећим и планираним индустријским објектима и постројењима који подлежу издавању интегрисане дозволе, дозвољава се да своју делатност обављају у складу са IPPS директивом Европске Уније, односно Законом о интегрисаном спречавању и контроли животне средине.

За све врсте активности и постројења, која могу имати негативне утицаје на здравље људи, животну средину или материјална добра односно за сва питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, дефинисани су услови и поступак издавања интегрисане дозволе, која је регулисана Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине и Уредбом о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у склопу пословног објекта.

Такође, у овој зони забрањена је изградња економских објеката.

На површинама у радној зони могуће је градити и уређивати и друге компатибилне намене: јавне службе из области комуналне делатности, комуналне површине, спортско-рекреативне површине и зелене површине, за које ће се примењивати услови дефинисани у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачкама „5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење“ и „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „6.6. Услови за уређење зелених и слободних површина“.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, минимална и максимална површина грађевинске парцеле

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 индекса заузетости парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000,0 m², а ширина уличног фронта минимално 20,0 m. Максимална величина парцеле није ограничена.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од технолошког процеса производње и пословања у оквиру радног комплекса, грађевинска линија планираних главних објеката у односу на регулациону линију мора да буде одмакнута за минимално 5,0 m. Изузетно, неки помоћни објекти



који се граде на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 m од регулационе линије. У постојећим радним комплексима грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима.

Минимална дозвољена удаљеност грађевинске линије од суседне парцеле је 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност грађевинске линије од суседне парцеле на минимално 1,0 m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од половине вишег објекта.

У случају када се парцела у оквиру радног комплекса, односно радне зоне граничи са парцелом друге намене, односно другом зоном, у контактном делу са другом наменом, односно другом зоном, у оквиру радног комплекса треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 15,0 m, те је у тим случајевима потребно, при изради урбанистичког пројекта, грађевинске линије објеката дефинисати уважавајући прописану минималну ширину заштитног зеленог појаса.

Планиране пословне и радне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти у дубину комплекса.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобни размак слободностојећих објеката у радном комплексу и на две суседне парцеле не може бити мањи од половине висине вишег објекта, а минимално растојање је 4,0 m. Код производних и складишних објеката мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила између објеката.

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног главног објекта са наменом дозвољеном Планом, а по утврђеним правилима грађења из овог Плана.

На парцелама намењеним за рад могу се градити и други објекти који су у функцији главног објекта.

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак мора бити минимално 4,0 m.

Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0,0 m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Радни комплекс је могуће оградити зиданом, металном, транспарентном, или комбинованом оградом до висине од 2,2 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.



Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Пролази кроз ограду (капије) морају по броју и положају бити постављени тако да је обезбеђена адекватна проточност саобраћаја и да омогућавају радницима/посетиоцима истовремено брзо и несметано напуштање комплекса и улазак противпожарних или санитетских екипа у круг комплекса, као и у саме објекте.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на јавну канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

На грађевинској парцели индекс заузетости је максимално 60%.

У склопу грађевинске парцеле обезбедити мин. 30% озелењених површина.

Највећа дозвољена спратност објекта

У зависности од намене објекта дозвољена спратност објекта је:

- пословни: максимум П+2 (приземље + две етаже),
- производни и складишни: максимум П+1 (приземље+једна етажа), евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења,
- помоћни објекат: максимум П (приземље).

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске етаже, односно сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља за пословне, производне и складишне објекте максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За грађевинску парцелу обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 3,5 m. За задовољавање потреба противпожарне заштите обезбедити колски прилаз минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m.

При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине градити под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине од минимално 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова, или 12,0 m где то захтевају габарити меродавног (теретног) возила;
- паркирање решити у оквиру комплекса на паркинг простору или у гаражи;
- за пословне објекте обезбедити једно паркинг или гаражно место на 70,0 m² пословног простора, тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују (препоруче одговарајућег броја паркинг места у складу са основном



- наменом и врстом делатности дате су у тачки „6.1. Саобраћајна инфраструктура“, у подтачки „6.1.2. Услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре“);
- за паркирање возила у оквиру грађевинске парцеле обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5 x 5,0 m, за теретно возило мин. 3,0 x 6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила);
 - манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај;
 - паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 m² по бициклу;
 - пешачке стазе у комплексу радити од бетона, бетонских плоча или бехатона минималне ширине од 1,0 m.

Грађевински елементи објеката и заштита суседних објеката

Степенице које савлађују висину преко 0,9 m изнад површине терена улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције комплекса.

Површинске воде се одводе са парцеле према насељској атмосферској канализационој мрежи. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација пословних/административних објеката од производних и складишних објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Уз границе парцеле где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско и листопадно дрвеће и шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. У склопу радних комплекса који се граниче са парцелама друге намене, односно другом зоном, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 15,0 m.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале).

Могућа је израда косог или равног крова. Коси кров може бити двоводни или кров са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова. Уколико се изводи раван кров, неопходно је извести адекватан завршни слој. Могућа је израда стакленог крова – лантерне, са системом фиксних алуминијумских брисолеја.

Фасаде објекта могу бити малтерисане, од фасадне опеке, термоизолационих панела, стаклене зид завесе, сачињене од фиксних или покретних транспарентних или нетранспарентних стаклених панела, или других савремених материјала који су тренутно у употреби. При избору материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.



Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине, како у оквиру комплекса, тако и са непосредним окружењем.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако је планирано извођење радова на објекту у складу са условима датим овим Планом;
- доградња постојећег објекта изван постојећег хоризонталног габарита може се дозволити до максималног дозвољеног индекса изграђености прописаног за грађевинску парцелу. Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећег објекта. Доградња постојећег објекта изван постојећег вертикалног габарита (надоградња) може се дозволити до максималне дозвољене спратности прописане за грађевинску парцелу;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у складу са условима прописаним овим Планом за изградњу објеката, под условом да се новим објектом неће угрозити други постојећи објекти или инфраструктурне мреже.

4.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТУРИЗМА, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

За зону туризма, спорта и рекреације предвиђена је директна примена Плана уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката у оквиру зоне туризма, спорта и рекреације дефинисани су у поглављу „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, у тачки „5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, односно објеката намењених за јавно коришћење“ и у тачки „6. Коридори, капацитети и услови за уређење и изградњу инфраструктуре и зеленила са условима за прикључење“, „6.6. Услови за уређење зелених и слободних површина“, „6.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења“, у оквиру поднаслова „Туристичке, спортске и рекреативне површине“ и „6.6.3. Зелене површине специјалне намене“, у оквиру поднаслова „Заштитно зеленило“.

5. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Геолошки завод Србије обавља основна геолошка истраживања и друга геолошка истраживања, као и послове примењених геолошких истраживања од важности за Републику Србију, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима.

Основна геолошка истраживања су послови од јавног интереса које изводи Геолошки завод Србије, које на територији АПВ доноси Покрајински секретаријат за енергетику, грађевинарство и саобраћај, као надлежни орган.



Примењена геолошка истраживања обухватају истраживања која се изводе ради утврђивања минералних ресурса и резерви и инжењерскогеолошких и хидрогеолошких услова њихове експлоатације, хидрогеолошка истраживања за потребе коришћења и заштите ресурса и резерви подземних вода и геотермалних ресурса, инжењерскогеолошка-геотехничка и хидрогеолошка истраживања геолошке средине за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката, заштите животне средине и природних добара и објеката геонаслеђа, санације и рекултивације терена, укључујући и подземна складишта гаса и других материја, издвајања повољних геолошких формација и структура, као и исцрпљених лежишта минералних сировина за складиштење природног гаса и/или CO₂.

Примењена инжењерскогеолошка-геотехничка истраживања обавезно се врше за потребе просторног и урбанистичког планирања, пројектовања и изградње грађевинских, рударских и других објеката ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње и/или санације, као и других карактеристика геолошке средине.

Уз пројекат за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, прилаже се елаборат о геотехничким условима изградње, израђен према прописима о геолошким истраживањима.

Према евиденцији Покрајинског секретаријата за енергетику, грађевинарство и саобраћај, за подручје обухвата Плана нису извршена примењена инжењерско-геотехничка истраживања.

У обухвату Плана налазе се истражни простори подземних вода, на којима се врше примењена геолошка истраживања подземних вода. Оверене билансне резерве подземних вода налазе се на лежиштима изворишта „Водозахват“ и изворишта А.Д. „Житко“, изворишта „Кланица и прерада“, „Мићуново“, „Инкубаторска станица“ и „Репродукциони центар“ предузећа „Топико“ у Бачкој Тополи.

Хидрогеотермални потенцијали на простору обухвата Плана испитани су на бушотинама ВТ-1/Н и ВТ-2/Н (хидротермани систем у власништву НИС а.д.).

Инжењерскогеолошке карактеристике подручја обухваћеног Планом су резултат постојеће геолошке грађе терена као основног предуслова и деловања других физичких фактора.

Анализа инжењерскогеолошких карактеристика на подручју Бачке Тополе је извршена на основу Инжињерско-геолошке карте Србије размере 1:300000.

С обзиром на то да се насеље Бачка Топола највећим делом налази на простору бачке лесне заравни, у погледу инжењерскогеолошких карактеристика представља гранулометријски хомогену средину, подложну променама и деформацијама под утицајем воде и оптерећења.

Ради се о комплексу растреситих и меких кварталних наслага, претежно велике деформабилности. То су еолске и еолско-акватичне насlage – леса, представљен седиментима глиновито – песковите прашине.

При пројектовању објеката и утврђивању врсте материјала за изградњу или реконструкцију објеката обавезно је уважити могуће ефекте за земљотрес јачине VI – VII степени сеизмичког интензитета према ЕМС-98, како би се максимално предупредила могућа оштећења објеката под сеизмичким дејством.

6. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

Нумерички показатељи заступљености одређених намена површина дати су и процентуално су приказани у табели са билансом планиране намене површина у грађевинском подручју насеља Бачка Топола (поглавље „I Правила уређења у грађевинском подручју насеља Бачка Топола“, тачка „3. Планирана намена површина и



објекта и могућих компатибилних намена у грађевинском подручју насеља Бачка Топола са билансом површина", „3.19. Биланс планиране намене површина у грађевинском подручју насеља Бачка Топола").

Укупна површина у оквиру планиране границе грађевинског подручја насеља Бачка Топола износи **1154,85 ha**.

У оквиру грађевинског подручја насеља Бачка Топола издвајају се следеће зоне: зона центра насеља, зона становања, радна зона и зона туризма, спорта и рекреације.

Зона центра насеља заузима 39,56 ha, односно 3,43% укупне површине грађевинског подручја насеља Бачка Топола.

Зона становања заузима 787,65 ha, односно 68,20% укупне површине грађевинског подручја насеља Бачка Топола.

Радна зона заузима 233,75 ha, односно 20,24% укупне површине грађевинског подручја насеља Бачка Топола.

Зона туризма, спорта и рекреације заузима 93,89 ha, односно 8,13% укупне површине грађевинског подручја насеља Бачка Топола.

7. ПРИМЕНА ПЛАНА

Спровођење Плана генералне регулације насеља Бачка Топола, у оквиру планиране границе грађевинског подручја насеља Бачка Топола вршиће се на различите начине, и то:

- директном применом Плана – локацијски услови се издају на основу Плана;
- директном применом Плана уз обавезну израду урбанистичког пројекта за утврђене локације овим Планом за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација - локацијски услови се издају на основу Плана и урбанистичког пројекта;
- израдом плана детаљне регулације за утврђене локације овим Планом, као и друге локације на којима се укаже потреба разграничења различитих површина јавне намене или јавне намене од осталих површина;
- израдом пројекта парцелације, односно пројекта препарцелације, за потребе формирања грађевинских парцела;
- израдом елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела и спајање две суседне парцеле истог власника.

Уређење и изградња на грађевинском земљишту изван грађевинског подручја насеља Бачка Топола а у оквиру обухвата Плана – железничком подручју, спроводиће се према Просторном плану подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија).

Уређење и изградња на осталом пољопривредном земљишту и грађевинском земљишту изван грађевинског подручја насеља Бачка Топола, а у оквиру обухвата Плана, спроводиће се према Просторном плану општине Бачка Топола.

Доношењем Плана генералне регулације насеља Бачка Топола престаје да важи Генерални план Бачке Тополе („Службени лист општине Бачка Топола“, бр. 3/97 и 10/03).

План детаљне регулације блока 19 у Бачкој Тополи („Службени лист општине Бачка Топола“, бр. 5/07) престаје да важи **у делу** који обухвата катастарске парцеле бр. 6653/1 и 6653/2 КО Бачка Топола - град.



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАЧКА ТОПОЛА

План детаљне регулације за део радне зоне уз државни пут II реда бр. Р-119 („Службени лист општине Бачка Топола“, бр. 5/13) престаје да важи **у делу** који обухвата катастарске парцеле бр. 3337, 3338, 3339, 3340/1, 3340/2, 3341, 3342, 3343 и 3346 КО Бачка Топола - град.

План детаљне регулације источне обилазнице и тополског индустријског парка у Бачкој Тополи („Службени лист општине Бачка Топола“, бр. 5/06) престаје да важи **у целисти**.

План детаљне регулације за део Бачкотополског акумулационог језера („Службени лист општине Бачка Топола“, бр. 9/11) престаје да важи **у целисти**.



Sor-
szám

TARTALOM

Oldal

1. Határozat Topolya település Általános Szabályozási Tervének meghozataláról 1

Kiadó: Topolya Községi Közigazgatási Hivatalának Általános Közigazgatási és Társadalmi Tevékenységügyi, a Községi Szervek Teendőivel és a Közös Teendőkkkel Foglalkozó Osztálya. Telefonszám: 715-310. Felelős szerkesztő: a Községi Képviselő-testület titkára. A 2024. évi előfizetés 15.000,00 dinár, az alábbi beszédési számlára: 840-70640-56 Topolya községi költségvetésének végrehajtása, Topolya Község Hivatalos Lapjára.