

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



ОПШТИНА ТОПОЛА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
НАСЕЉЕНО МЕСТО ГОРЊА И ДОЊА
ШАТОРЊА У ОПШТИНИ ТОПОЛА**

Одлука бр. 35-8/2015-05-I од 16.03.2015.

Заменик председника Скупштине општине Топола



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Горан Каралић,
дипл.инж.арх.

Директор:
Владан Ђорђевић

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Краља Петра
Првог 29, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-
081 / 720-082, e-mail:urbanizam@infoplan.rs



12084

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

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ГОРЊА И ДОЊА ШАТОРЊА У ОПШТИНИ ТОПОЛА
НАРУЧИЛАЦ:	ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ОПШТИНЕ ТОПОЛА
ОБРАЋИВАЧ:	ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29 • РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: Горан Каралић, дипл.инж.арх. _____ Број лиценце 200 1330 12 • РАДНИ ТИМ: Бобан Панић, дипл.инж.грађ. Гордана Ковачевић, дипл.инж.арх. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Данијела Карашићевић, дипл.инж.арх. Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.. Милица Савић, дипл.инж.арх Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх. Сања Срећковић, дипл.инж.арх. Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ. Марија Орлић Пољаковић, дипл.пр.планер Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Владан Перишић, инж.геод. Бојан Радојичић, инж.геод. Наташа Цветковић, грађ. инж. Саша Цветковић, грађ. инж. Мира Продановић, арх. тех. Гордана Филиповић, оператер <u>Сарадници:</u> Александар Гавриловић, дипл.инж.грађ. Милорад Добричић, дипл.инж.ел Зоран Херцег, дипл.инж.саоб. Слободан Божић, дипл.инж. маш. • ДИРЕКТОР: Владан Ђорђевић, _____

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	7
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	9
I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА.....	10
1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ	10
1.1. Правни основ за израду Плана	10
1.2. Плански основ за израду Плана	10
2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	11
2.1. Основне напомене.....	11
2.2. Оцена расположивих подлога за израду Плана	11
3. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА	11
II. ПЛАНСКИ ДЕО	16
1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА.....	16
1.1. Граница Плана генералне регулације	16
1.2. Грађевинско подручје.....	21
1.2.1. Опис границе грађевинског подручја	21
1.2.2. Површине јавних намена	22
1.2.3. Површине осталих намена	22
1.3. Површине изван грађевинског подручја	23
1.3.1. Пољопривредно земљиште.....	23
1.3.2. Водно земљиште.....	23
1.4. Концепција уређења и типологија грађевинских зона	24
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....	25
2.1. Површине и објекти јавних намена	25
2.1.1. Општа правила.....	25
2.1.2. Основна школа.....	25
2.1.3. Дом културе	26
2.1.4. Управа и администрација	26
2.1.5. Здравство	26
2.1.6. Комунални објекти.....	26
2.1.7. Спорт и рекреација	27
2.1.8. Заштитно зеленило	27
2.1.9. Саобраћајне површине и објекти	27
2.1.10. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода	31

2.1.11. Електроенергетска инфраструктура	32
2.1.12. Телекомуникациона инфраструктура.....	32
2.1.13. Термоенергетска инфраструктура	33
2.2. Површине и објекти осталих намена.....	33
2.2.1. Становање.....	34
2.2.2. Радне зоне.....	36
2.2.3. Бензиснка станица	36
2.2.4. Зеленило	36
2.3. Услови и мере заштите живота људи и заштите од пожара, елементарних непогода, технолошко-техничких несрећа и ратних дејстава.....	37
2.3.1. Заштита ваздуха	37
2.3.2. Заштита земљишта	37
2.3.3. Заштита вода.....	37
2.3.4. Заштита од ветрова	38
2.3.5. Заштита од буке	38
2.3.6. Заштита од пожара	39
2.3.7. Заштита од земљотреса	39
2.3.8. Заштита од поплава, бујица и атмосферских непогода.....	40
2.3.9. Заштита од акциденталних загађења	40
2.3.10. Заштита од нејонизујућег зрачења.....	40
2.3.11. Услови заштите од ратних дејстава	41
2.4. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена	42
2.5. Мере заштите природних добара.....	42
2.6. Мере заштите непокретних културних добара, добара под предходном заштитом, евидентираних културних добара и археолошких локалитета.	43
2.7. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе.....	44
2.8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом	44
2.9. Мере енергетске ефикасности изградње	46
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	48
3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру Плана.....	48
3.2. Општа правила парцелације.....	49
3.3. Општа правила регулације.....	50
3.4. Правила уређења и грађења за изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре – грађевинско подручје	51

3.4.1. Образовање, здравство	53
3.4.2. Култура и информисање	53
3.4.3. Спорт и рекреација	53
3.4.4. Саобраћајна инфраструктура	55
3.4.5. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода	57
3.4.6. Електроенергетска инфраструктура	58
3.4.7. Телекомуникациона инфраструктура	58
3.4.8. Термоенергетска инфраструктура	60
3.5. Површине и објекти осталих намена	61
3.5.1. Становање – општа правила	61
3.5.2. Мешовито становање спратности до П+2+Пк (Зона I – Зона центра)	63
3.5.3. Породично становање спратности до П+1+Пк (Зона II – Општа стамбена Зона)	66
3.5.4. Пословање и производња (радне зоне у оквиру Зоне II – Општа стамбена Зона)	67
3.6. Паркирање и гаражирање возила	68
3.7. Архитектонско обликовање објеката	69
3.8. Могуће интервенције на постојећим објектима	70
3.9. Земљиште изван грађевинског подручја	71
3.9.1. Правила коришћења пољопривредног земљишта	71
3.9.2. Правила коришћења водног земљишта	73
3.10. Правила изградње објеката у заштићеним просторима	73
4. Упоредни биланс површина	74
III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	75
IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	76
ГРАФИЧКИ ДЕО	77
1. Катастарски план са границама	Р 1:5 000
2. Постојећа изграђеност простора	Р 1:5 000
3.1. (а-б) План саобраћаја са нивелационим решењем	Р 1:2 500
3.2. (а-б) План саобраћаја са регулационим решењем	Р 1:2 500
4. Планирана намена простора и подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине	Р 1:5 000
5. (а-б) Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	Р 1:2 500
6 (а-б) План регулације површина јавне намене	Р 1:5 000
7. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	Р 1:5 000
8. Начин спровођења Плана	Р 1:5 000

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО 78

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Извод из планског документа вишег реда
3. Прибављени подаци и услови надлежних органа и институција
4. Концепт Плана
5. Стручна контрола Плана
6. Извештај о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину
7. Мишљење на извештај о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину
8. Одлука о доношењу Плана

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, ,42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС и 98/13-Одлука УС) "ИНФОПЛАН" д.о.о. - Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ГОРЊА И ДОЊА ШАТОРЊА У ОПШТИНИ ТОПОЛА

одређујем:

ГОРАН КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1330 12

Директор,
Владан Ђорђевић

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 35. став 10. и члана 46. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС и 98/13-Одлука УС, 132/14 и 145/14), члан 29 Став 1 тачка 5. и члана 108. Статута Скупштине општине Топола ("Службени гласник СО Топола" бр.12/2008 и 6/2013), и члана 98, Пословника Скупштине општине Топола „ Службени гласник СО Топола бр. 12/2008), Скупштина Општине Топола на седници одржаној дана 16.03.2015. године, донела је:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ГОРЊА И ДОЊА ШАТОРЊА У ОПШТИНИ ТОПОЛА

План детаљне регулације за насељено место Горња и Доња Шаторња у општини Топола, утврђује и разрађује генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката, за плански период до 2025 године, и састоји се из:

Текстуалног дела који садржи:

- полазне основе плана
- плански део (правила уређења и правила грађења)
- смернице за спровођење плана
- прелазне и завршне одредбе
- графичког дела (постојеће стање и планска решења)
- документационог дела

Текстуални и графички део су делови плана генералне регулације који се објављују, док документациони део је део плана који се не објављује, али се ставља на јавни увид.

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. Правни основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана генералне регулације:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС и 98/13-Одлука УС, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр.31/10, 69/10 и 16/11 – измене и допуне)
- Одлука о изради Плана генералне регулације за насељено место Доња Шаторња, („Сл. гласник СО Топола број 13/09)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 50/11)

1.2. Плански основ за израду Плана

Плански основ за израду Плана је:

Просторни план Општине Топола, ("Службени лист општине Топола" бр. 16/11)

2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2.1. Основне напомене

План генералне регулације је урађен на основу усвојеног Концепта плана. Подаци о постојећем стању као и услови коришћења земљишта који су добијени од надлежних институција и јавних предузећа, уграђени су у План. За израду планског документа, при планирању развоја инфраструктурних капацитета из области саобраћајне инфраструктуре, коришћени су следећи параметри:

- Просторни план Републике Србије - ПП РС („Службени гласник РС», број 88/10)
- Просторни план Општине Топола, , ("Службени лист општине Топола" бр. 16/11)
- постојећа документација која је понуђена обрађивачу
- постојећа изграђеност и планиране намене површина
- консултације са представницима локалне самоуправе

2.2. Оцена расположивих подлога за израду Плана

За потребе израде Плана генералне регулације коришћене су следеће подлоге:

1. дигитални катастарски план за К.о. Доња Шаторња
2. катастарски план у растерском облику детаљни листови 1-12 размере 1:2500 у К.о. Горња Шаторња

За потребе израде Плана генералне регулације у складу са чланом 26. став 1. тачка 5 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09 и 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС) додатно ће бити снимљене потребне висине детаљних тачака које су неопходне за израду нивелационог плана .

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09 и 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС).

3. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА

Грађевинско земљиште

На подручју плана је, у великој мери, заступљено рурално становање. За ово насеље је карактеристична разутјена изградња објекта са неколико засеока који гравитирају ка центру места. Центар је карактеристичан по мешовитом становању где је становање углавном организовано на спратовима објекта док је у приземним етажама углавном заступљен комерцијални садржај орјентисан ка јавним површинама. Центар места је такође карактеристичан по одређеном броју старих кафана и других мањих угоститељских објеката..

Јавна намена се односи на образовање, здравство, дечју и социјалну заштиту, културу, информисање, локалну управу и месне заједнице затим, комуналне површине, јавно зеленило и објекте спорта и рекреације.

Образовање

Према подацима Архива Србије и књига Срећка Ђунковића "Школство и просвета у Србији у IX веку", у Доњој Шаторњи је 1845. године основана Основна школа са 10 ученика. Број ученика са 10 на 30 попео се за време трећег о реду учитеља Михаила Ђукића 1852/53 - 1853/54. школске године. Од оснивања школе 1845. године од Првог светског рата, према подацима којима се располаже, 25 учитеља, од тога 8 учитељица и 2 брачна учитељска пара. За време Првог светског рата школа није радила. Од оснивања школа је била не само

лучоноша у тами масовно неписмених сељака, који су, између осталог, захваљујући и њој постали добри пољопривредници, воћари и сточари, него и олидан образовни темељ даљег школовања и образовања многих: занатлија, трговаца, угоститеља, свештеника, учитеља, средњешколских професора, лекара, стоматолога, економиста, инжењера, новинара, дипломата, професора универзитета, активних официра, стручњака и научних радника разних профила. Значајно је истаћи да је Шаторња (с Горњом-једна школска јединица) дала 8 доктора наука, што је реткост и за многа већа насеља. Школа у Шаторњи била је почаствована тиме што је у њој, поред добрих учитеља у Шаторњи, радио Драгутин Прокић, један од врхунских учитеља не само у Србији него и у бившој Југославији, на чијем надгробном споменику у његовом Маслошеву стоји епитаф: "Мислилац, борац и песник учитељског позива".

Данас, школа у Доњој Шаторњи броји 158 ученика и има 27 запослених. То је матична школа, осмогодишња и има пет истурених одељења, школа са четири разреда у местима Блазнава, Винча, Доња Трешњевица, Јарменовци и Пласковац. Укупан број ученика у истуреним одељењима је 112 са 17 радника, укупно.

Школа у Доњој Шаторњи нема фискултурну салу али планира се проширење и доградња објекта са фискултурном салом која је пропраћена свом потребном пројектном документацијом и дозволама за градњу. Постоји довољно простора на самој парцели школе за доградњу фискултурне сале.

Дечија и социјална заштита

Предшколско образовање.

Група предшколског образовања функционише у оквиру основне школе из разлога малог броја деце предшколског узраста у овим насељима.

Здравство

На подручју насеља функционише амбуланта. За све остале потребе одлази се у општину Топола. У насељу постоји апотека.

Култура

У насељу постоји Дом културе који се налази у центру насеља. Објектат је изграђен у новије време, тако да је у одличном стању. У свом сатаву има простору у приземљу за месну канцеларију, дом пензионера, ловачко друштво, фолклор и сл.

Администрација

У оквиру насеља функционише Месна заједница Доња Шаторња, којој гравитирају насељена места Доња и Горња Шаторња

Спорт и рекреација

У насељу Доња Шаторња постоји фудбалско игралиште.

Изграђени су и отворени терени у оквиру објекта основне школе за мале спортове.

Планом је потребно јасно дефинисати спортско рекреативне површине, као и постојеће употпунити потреним пратећим наменама и садржајима.

Јавно зеленило

На основу анализе постојећег стања констатовано је да су јавне зелене површине недовољно уређене, и да се угланом заступљене у оквиру водотокова. Сходно томе је неопходно у систему зеленила планирати зелене површине јавног коришћења које су део приступа и концепцији плана.

У насељу постоје следеће јавне зелениле површине :

- зеленило у оквиру саобраћајних површина (недовољно уређене);
- зелене површине у оквиру водотокова

Зелена пијаца

Зелена пијаца се формира у центру насеља. Другим данима се користи зелена пијаца у Тополи. Насеље Доња Шаторња нема потребе за формирање посебне површине за зелену пијацу.

Сточна пијаца

Сточна пијаца, као и гробље за угинуле животиње не постоји.

Гробље

У оквиру насеља постоје три гробља. Главно гробље за сахрањивање је у засеоку Главница на парцелама 761/1, 761/3, 762, 763, 764, 765, 766, 768, 769, а друго гробље је арнаутско и налази се у делу који се зове Брестови, на парцели 940. Постоји и једно старо гробље које је на путу за манастир Никоље, које се више не користи за сахрањивање, на парцелама 1888, 1889/1, 1889/2, 1890, 1891/2, 1894/2 и 1895/3.

Концептом Плана генералне регулације не планира се проширење капацитета гробља.

Депонија

У границама Плана постоји депонија али је она дивља тако да се планира санација и рекултивација ове површине. Постоји организовано одношење смећа од старне приватног комуналног предузећа.

Остала намена се односи на мешовито становање, породично становање, радна зона, зеленило.

Мешовито становање

У централном делу насеља заступљено је мешовито становање са комерцијалним садржајима у приземним етажама. Одређен број кафана и других мањих угоститељских објеката даје насељу одређену препознатљиву карактеристику што ово место издваја од насеља у околини. Спратност објеката је П+1+Пк

Становање

Према реализованим постојећим густинама становања и насељености, као и у складу са величином насеља, начином изградње, изведене спратности и уређења зона становања, препознају се породично становање – рурално становање.

У оквиру подручја плана преовлађује породично становање нуских густина, са претежно слободностојећим објектима на парцели, спратности П+0, П+Пк и П+1+Пк. Парцеле су различитих димензија, углавном уске, а дугачке. Величина парцеле креће се од 4 до 8 ари. Објекти у функцији становања углавном су доброг квалитета.

Радне зоне

У насељу је заступљен одређен број живинарских фарми као и фарми говеда. Становништво се углавном бави узгојем и прерадом воћа. Од привредних субјеката, у насељу раде следећа предузећа:

- Шљивко, пререада воћа и производња кондиторских производа од шљиве
- Отац и Син, браварска радња, уградња система централног грејања
- газдинство Ђуровац, тов пилића капацитета око двадесет хиљада у две фарме
- газдинство Митић, тов пилића
- Метал Инекс, тов пилића
- сушара Аграмела из Ваљева, сушење воћа
- млин Шумадинац, израда торти и колача
- неколико газдинстава са организованим товом говеда за сопствене потребе са тенденцијом даљег ширења и преласка у привредни субјект

Уједињене нације су 1953. године у селима Јарменовци и Доња Шаторња основале огледни центар. Циљ оснивања Центра био је унапређење савремене пољопривредне производње у брдско-планинским пределима, уз примену савремених технологија. Анализе које су за потребе оснивања Центра урађене, показале су да ово подручје има изузетно здраву климу

и висок квалитет ваздуха, воде и земљишта. Мисија Уједињених нација завршила је са радом 1962. године, а постојећи ресурси су остављени на располагање житељима кроз различите друштвене организације и радничке задруге. Такође, инфраструктура је на располагању житељима и већи део је у функцији до данас.

Привредна структура општине показује да је доминатна делатност општине Топола пољопривреда, затим индустрија, трговина... Удео пољопривредне производње у реализованом НД се временом смањивао почевши од 68,1% 2001. године до 50% 2005. године у корист веће заступљености прерађивачке индустрије, што се оцењује као позитиван тренд.

Али пољопривреда је даље доминантна обзиром да пољопривредно земљиште заузима 76% од укупне површине општине.

Пољопривредно земљиште

Равничарски и брежуљкасти северни део општине погодан је за пољопривредну производњу.

Обрадива земља је већином између кућа. Овде има мало више њива и ливада у долини Јасенице, која је нешто шира и плоднија у овом делу. Потом има нешто издвојене обрадиве земље поред Јарменовачке Реке.

Коришћење и заштита пољопривредног земљишта заснивају се на одрживом управљању које подразумева: очување структуре тла, оптимално коришћење према условима терена и санацију лоших и деградираних површина (борба против ерозије и клизишта). То подразумева и:

подршку малим, неразвијеним газдинствима у остваривању циљева у производњи органски здравих производа, кроз стимулативне мере и обезбеђивање тржишта за пласман брендова здраве хране,

подстицање воћарске производње у вишим зонама у склопу развоја сеоског туризма, промовисање (кроз едукацију) савремених пољопривредних принципа (Нитратна директива, еколошка употреба стајњака и сл.),

побољшање бонитетне структуре земљишта техничко биолошким мерама.

Водно земљиште

Јасеница извире на североисточној падини Рудника, на надморској висини од 640 mnm, и улива се у Велику Мораву (ван захвата административног подручја општине Топола) северозападно од Великог Орашја. Укупна дужина тока Јасенице износи 76 km. Од тога кроз општину Топола око 45 km (~ 60 % укупне дужине Јасенице протиче кроз Општину). Јасеница спада у реке најбогатије водом у Шумадији. Хидролошка осматрања се врше код Доње Шаторње (од 1958. године) на коти 262.95 m nJm, на 65.91 km од ушћа у Велику Мораву, и код Смедеревске Паланке (од 1923. године) на коти 101.82 m nJm на 13.705 km од ушћа у Велику Мораву, а после улива Кубршнице и средњи вишегодишњи протицај износи 4.3 m³/сек.

Од извора тече ка северозападу, где у њу код насеља Рудник утиче Златица, а одатле тече североисточно. Након учћа у Јарменовачку реку у насељу Јарменовци, мења правац и тече ка истоку.

Река Јасеница је водоток I реда, према Одлуци о утврђивању Пописа вода I реда („Службени гласник РС“, бр. 83/2010).

На основу анализе постојећих намена и процене развоја, узимајући у обзир планирану намену из Плана генералне регулације за насељено место Доња Шаторња, као и ограничења, просторне могућности планирања саобраћаја и комуналне инфраструктуре, простор обухваћен Планом може се поделити на две урбанистичке зоне:

ЗОНА I: Централна зона

У оквиру ове зоне налазе се централни садржаји намењени управи, образовању, култури, спорту, здравству, услужним делатностима и становању.

Пратећа намена у оквиру ове зоне је рурално становање на мањим парцелама.

Планирају су функције услуга, из области трговине, занаства, и пословања како би ова зона постала зона квалитетног становања уз допуњавање урбаних садржаја.

У оквиру ове целине планирана је "тиха реконструкција" која ће обухватити ревитализацију постојећих објеката. Дозвољена спратност у овој зони је до П+1+Пк за породично становање. Пословни објекти се могу наћи и као засебни објекти на парцели.

ЗОНА II: Општа стамбена зона

Ова зона представља зону породичног становања (руралног типа).

Преовлађује искључиво становање ниских густина са већим површинама зеленила.

Планирањем саобраћајница, ствара се услов за проширење и регулацију становања. У постојећим зонама становања планира се и погушћавање кроз доградњу до спратности П+1+Пк и нову изградњу на неизграђеним парцелама. На принципима "унутршњег ширења насеља" вршиће се унапређивање целине, кроз доградњу, замену и изградњу нових објеката.

Становање је претежна функција, а могуће су све остале функције које су комплементарне становању.

Рурално становање карактерише могућност да се уз стамбени део парцеле формира и економско двориште за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката је П+1+Пк

Економски објекти су:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта и др;
- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Дозвољена је изградња јавних намена, спорта и рекреације, пословних објеката: трговина прехранбеним производима, угоститељство, услуге и делатности, мешовито пословање под условом да компатибилне намене не угрожавају и не загађују животну средину.

Предлог за даљу урбанистичку разраду

Овим Концептом се предлаже директна примена плана генералне регулације за цело подручје.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за:

за изградњу и реконструкцију бензинске и гасне станице

за производне комплексе

Урбанистичка разрада се може реализовати фазно по деловима, у зависности од могућности и заинтересованих инвеститора, али се кроз Урбанистички пројекат мора решавати као целина.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

1.1. Граница Плана генералне регулације

Граница Плана генералне регулације почиње на североистоку на тромеђи к.п.бр. 171 (пут), 159/1 и 160 К.о. Доња Шаторња и наставља у десном смеру, по међној линији к.п.бр. 160, до тромеђе к.п.бр. 160, 159/1 и 162/4, пресеца к.п.бр. 162/4, 162/2, 162/1 право до граничне тачке број 1, ломи се и наставља по међним линијама к.п.бр. 162/1, 166, 164/1, 169, 170, 190, 187/1, до регулације пута к.п.бр. 188, коју прати у дужини од око 785 метара, ломи се и наставља међним линијама к.п.бр. 266/1, 266/2, 262/2, 415, 413, 412/1, 412/2, даље прати регулацију пута к.п.бр. 188 и 426, па скреће и наставља по међним линијама к.п.бр. 410, 420/2, 420/5, 418/1, 421/1, 422/2, 422/1, 254/3, 254/2, 249/2, 250/3, 250/1, 250/2, 245/1, 246/1, 246/2, 247/4, 233/4, 233/3, 233/7, 236, до тромеђе к.п.бр. 233/1, 222/2 и 236 (пут), пресеца пут и иде право на тромеђу к.п.бр. 236 (пут), 231/1 и 235/1, од које иде међним линијама к.п.бр. 235/1, 235/3, 235/2, пресеца пут, ка граничној тачки број 2, долази до границе катастарске општине и прати је 113 метара, ломи се ка тромеђи 2317 (пут), 239/2 и 239/1 од које наставља по међним линијама к.п.бр. 239/2, 238, 244/3, 244/1, 244/2, 2282/2, 436/2, 437/1, 437/2, 437/5, 443/4, 444/1, 444/2, 444/3, 444/4, 444/5, пресеца к.п.бр. 444/1 и наставља њеном западном међном линијом, даље иде међним линијама к.п.бр. 437/2, 436/5, 2282/2, затим регулацијом пута 2286/1, ломи се и иде право на тромеђу к.п.бр. 2286/1, 567/1 и 567/2, онда наставља по међним линијама к.п.бр. 567/1, 568/1, 569/1, до тромеђе к.п.бр. 569/1, 569/2 и 571 од које иде право на граничну тачку број 3 притом пресецајући к.п.бр. 571, 572, 573.

Граница даље од граничне тачке број 3 иде на граничну тачку број 4, па на тромеђу к.п.бр. 575/1, 578/1 и 576 од које наставља међним линијама к.п.бр. 576, 577/1, 581, 586/1, 649, 645/1, 645/9, 645/4, 2282/2, 643/6, 643/4, до тромеђе к.п.бр. 643/3, 643/4 и 642/2, па иде право на тромеђу к.п.бр. 642/2, 642/1 и 642/3, онда прати међне линије к.п.бр. 642/1, 641/1, 640, затим редом по граничним тачкама 5 и 6, скреће и наставља по међној линији к.п.бр. 691/3, па по граничним тачкама 7 и 8, ломи се и наставља по међним линијама к.п.бр. 742/5, 742/7, па 145 метара прати регулацију к.п.бр. 742/3, онда редом по граничним тачкама 9 и 10, затим наставља по међним линијама к.п.бр. 741/2, 741/9, 741/4, до граничне тачке број 11, где се ломи и скреће ка западу на североисточно ћоше к.п.бр. 741/8, одакле наставља по међним линијама к.п.бр. 741/4, 741/6, 741/5, 741/1, 738/5, 738/3, 738/1, 2195, 2196/2, 2196/1, 736/2, 736/1, 2211, 2212/1, 941/2, онда прати регулацију к.п.бр. 942 (пут), па иде међним линијама к.п.бр. 972, 973, 977, 978, 979/1, 980, 981, 979/2, 986, 990, 992, 993, 995, 1005/2, до тромеђе к.п.бр. 1005/1, 1005/2 и 996/2. Од поменуте тромеђе граница иде право на југо-западно (доње лево) ћоше к.п.бр. 1005/3 и наставља међним линијама к.п.бр. 1005/1, 1006, 1007, ломи се на запад, па 175 метара прати регулацију пута к.п.бр. 1001, ломи се и наставља међним линијама к.п.бр. 1001(пут), 999/1, 546, 1002, 1004, 1001(пут), обухвата раскрсницу, ломи се и даље прати међне линије к.п.бр. 2290(пут), 1046/1, 1050, 1051, 1050, 1111/2, 1112/1, 1113, 1114, 1139, 1140, 1148, 2290(пут), па 80 метара прати регулацију пута, ломи се и наставља међном линијом к.п.бр. 1151 до тромеђе к.п.бр. 1151, 1137/9 и 1146, онда право на тромеђу к.п.бр. 1152, 1154 и 1155/2, затим прати међне линије к.п.бр. 1152, 1153/2, 1153/1, 2290(пут), 943/4, 943/3, до тромеђе к.п.бр. 943/3, 943/2 и 943/1, па иде на тромеђу к.п.бр. 943/1, 944 и 945, даље прати међне линије к.п.бр. 944, 949/1 до тромеђе к.п.бр. 945, 949/1 и 949/2 од које иде право на тромеђу к.п.бр. 947, 950 и 951.

Граница Плана од поменуте тромеђе иде по источној међној линији к.п.бр. 950 до тромеђе к.п.бр. 950, 951 и 952/1 и иде право на северно ћоше к.п.бр. 1163/3, даље наставља по међној линији к.п.бр. 1163/3, па 105 метара по регулацији к.п.бр. 2291(пут), обухвата раскрсницу и наставља 55 метара по регулацији к.п.бр. 1166/4, ломи се и скреће на источну међну линију к.п.бр. 1167, онда пресеца к.п.бр. 2293/2, скреће ка западу и наставља по међним линијама к.п.бр. 1281, 1280, 1279/2, 1279/1, 1278, 1277, 1249, 1250, 1252, 1244 (река Јасеница), пресеца реку и наставља 260 метара по регулацији пута к.п.бр. 2296, онда иде по међној линији к.п.бр. 1375 до граничне тачке број 12 са које иде на тромеђу к.п.бр. 1374, 1370/2 и 1373.

Од поменуте тромеђе граница даље прати редом међне линије к.п.бр. 1374, 1369, 1368, 1367, пресеца к.п.бр. 2298, па право на тромеђу к.п.бр. 2298, 1364 и 1385/1 од које прати међне линије к.п.бр. 2298, 1383, 1393/1, 1403/1, 1402, 1399, 1395, 1391, 1390, 1387 до граничне тачке број 13, ломи се пресеца к.п.бр. 1387, затим наставља међним линијама к.п.бр. 1388, 1363, 1362, 1361/2, 1361/1, 1351, 1350/2, 1350/3, 1350/4, 2301, иде 15 метара по планираној регулацији к.п.бр. 2301(пут), ломи се и наставља по међним линијама 1349, 1348, онда редом по граничним тачкама 14 и 15, ломи се и иде по међним линијама к.п.бр. 1345, 1346/3, 1346/1, 1346/2, 1398/2, онда редом по граничним тачкама 16 и 17, затим опет прати међне линије к.п.бр. 1598/1, 1597/1, 1603/3, 1603/1, 1603/2, 1604, 1605, 1609, 1611/1, онда редом по граничним тачкама 18, 19 и 20, ломи се и наставља по међним линијама к.п.бр. 1612, 1613, 1614, 1613, 1611/1 до тромеђе к.п.бр. 1611/1, 1615 и 2301, па пресеца к.п.бр. 2301, а затим иде регулацијом пута 2301 до к.п. бр. 1397. Ломи се и наставља по међној линији к.п.бр. 1397 до тромеђе к.п.бр. 1397, 1396 и 1395, па иде на тромеђу к.п.бр. 1399, 1400/1 и 1401, онда прати југоисточну међну линију к.п.бр. 1401, пресеца к.п.бр. 2300, скреће и наставља ка западу да прати регулацију пута у дужини од 285 метара до тромеђе к.п.бр. 2300, 1408 и 2299, па даље прати међне линије к.п.бр. 2300, 1404, 1393/1, 1383, 1382, до тромеђе к.п.бр. 2298, 1382 и 1381, пресеца к.п.бр. 2298 и долази до граничне тачке број 21 и наставља по међним линијама к.п.бр. 1379/1, 1416, 1417, 1419, онда 308 метара прати регулацију пута к.п.бр. 2296, ломи се и пресеца је и даље наставља по међним линијама 1490, 1498, 1497, 1495, 1496, 1505, 915, 916, пресеца пут к.п.бр. 2297 и наставља да прати његову регулацију ка северу у дужини од 220 метара, иде западном међном линијом к.п. бр. 2297 до 1482/1, наставља 321 метар регулацијом пута 2297, затим иде по западној међној линији к.п.бр. 1270/4, ломи се и пресеца к.п.бр. 1270/4 право ка тромеђи к.п.бр. 1270/4, 1270/5 и 1271/1.

Граница Плана од поменуте тромеђе наставља међним линијама к.п.бр. 1271/1, 1272/1, 1265/5, 1258/3, 1258/2, 1241/5 до тромеђе к.п.бр. 1241/2, 1241/5 и 1258/1 и иде право на тромеђу к.п.бр. 1241/2, 1242 и 1228/1, затим наставља по међним линијама к.п.бр. 1242, 1243, пресеца реку Јасеницу и даље иде међним линијама к.п.бр. 1237/3, 1237/10, 1233, 1232/1, 1231, 1230/1, 1217/2, 1217/7, 1217/1, 1212/4, 1212/3, 1212/2, 1215/2, 1215/1, пресеца к.п.бр. 2293/1 и наставља међним линијама к.п.бр. 1207, 1206, 1204, 1198, 1197, 1193, 1191, 1190, 1179, до граничне тачке број 22, па на тачку број 23 и наставља 160 метара да прати регулацију пута к.п.бр. 1177, ломи се и наставља по међним линијама к.п.бр. 1181, 1182/2, 1182/1, 1182/4, 940, 2242, 933, до тромеђе к.п.бр. 931/2, 933 и 932/1, па на тромеђу к.п.бр. 930, 928/7 и 928/8, па редом прати међне линије к.п.бр. 928/8, 2256/1, 2256/3, до тромеђе к.п.бр. 928/1, 2256/3 и 928/4, па на тромеђу к.п.бр. 929/2, 928/4 и 928/3, даље граница прати међне линије 928/3, 927/2, 918/3, 918/4, 918/1, прелази у К.о. Горња Шаторња и иде право на југоисточно ћоше к.п.бр. 1288/4, па прати њену јужну међну линију, пресеца к.п.бр. 1288/2 и иде по јужној међној линији к.п.бр. 1289/1, ломи се и иде 12 метара по источној међној линији к.п.бр. 1289/2, ломи се и иде право на граничну тачку број 24, даље наставља по међним линијама к.п.бр. 1290/1, 1290/3, па на тромеђу к.п.бр. 1290/4, 1290/3 и 1290/2, од

које иде редом по граничним тачкама 25 и 26, онда наставља по међним линијама к.п.бр. 1282/5, 1281/2, 1281/1, 1280/8, 1280/10, 1280/2, 1280/3, 1280/4, 1280/5, 1280/11, 1278, пресеца к.п.бр. 2039, даље иде по међним линијама 1298/2, 1299, пресеца к.п.бр. 1326, па обухвата к.п.бр. 1297, опет пресеца к.п.бр. 1326, затим наставља међним линијама к.п.бр. 1299, 1309/1, пресеца к.п.бр. 1326, обухвата к.п.бр. 1318, пресеца к.п.бр. 1326, иде по јужној међној линији к.п.бр. 1321, опет пресеца к.п.бр. 1326, обухвата к.п.бр. 1323, па опет пресеца к.п.бр. 1326 и даље наставља међном линијом к.п.бр. 1322, ломи се и наставља 840 метара пратећи регулацију пута к.п.бр. 2014 [Д.П. II-а бр. 152 (бивши Р-126)], обухвата к.п.бр. 1354/2 и наставља 345 метара пратећи регулацију пута к.п.бр. 2014 [Д.П. II-а бр. 152 (бивши Р-126)], затим иде међном линијом к.п.бр. 1379 до тромеђе к.п.бр. 1379, 1380 и 1372/1, па на граничну тачку број 27 и даље иде међном линијом к.п.бр. 1381/1 до пута к.п.бр. 2014 [Д.П. II-а бр. 152 (бивши Р-126)]. Наставља међним линијама к.п.бр. 2014, 1190/5, 1162/1 до граничне тачке број 28, ломи се и иде право на тромеђу 1163/1, 1163/2 и 1164/1, даље наставља међним линијама к.п.бр. 1163/1, 2031, до тромеђе к.п.бр. 2031, 1189 и 1186, па на тромеђу к.п.бр. 2031, 1206 и 1240, затим прати међне линије к.п.бр. 1240, 1217, 1240, 1232/1, 1233, 1239, 1243, 1247, 1246/4, 1249/4, 1249/3, 1249/1, скреће и наставља 670 метара по планираној регулацији пута к.п.бр. 2015, пресеца пут и наставља по међним линијама к.п.бр. 2039 (река Ђуринци), 837, па 40 метара прати регулацију пута к.п.бр. 837, па иде по међној линији к.п.бр. 838/2 пресеца пут к.п.бр. 837, иде међном линијом к.п.бр. 836, обухвата раскрсницу и наставља да прати планирану регулацију к.п.бр. 837, а затим иде западном међном линијом к.п.бр. 826, до граничне тачке број 28, па право на тромеђу к.п.бр. 826, 822/2 и 822/3.

Даље граница наставља по међним линијама к.п.бр. 822/2, 823/1, 802/1, па прати регулацију пута к.п.бр. 767, скреће и иде по међним линијама к.п.бр. 798, 797, 773, 774, па наставља 145 метара планираном регулацијом к.п.бр. 774, ломи се и наставља по међним линијама к.п.бр. 795/1, 795/2, 794, 793, 791, 792/1, 789/2, 789/1, 777, прати 32 метра планирану регулацију пута к.п.бр. 774, скреће, пресеца га право на тачку број 29 од које наставља по међним линијама к.п.бр. 770/2, 739/1, 739/2, 741, 766, 765, 764, 761/1, 761/2, 760, 759, 758/2, 758/1, наставља 120 метара по планираној регулацији пута к.п.бр. 767, обухвата раскрсницу и иде право на тромеђу к.п.бр. 957, 837 и 966 од које наставља међним линијама к.п.бр. 957, 958, 965, 964, 962, 961, 959/1, 959/2, 956/1, 955, 953, 912, 911, 2039 (река Ђуринци), пресеца к.п.бр. 2023, до граничне тачке број 30 и наставља по планираној регулацији 87 метара, до тачке број 31, ломи се и иде право на тромеђу к.п.бр. 1011/1, 1011/2 и 1012 и наставља међним линијама к.п.бр. 1011/2, 1013, 1014, 1018/2, 1018/4, 1030/1, 1257/2, 1257/1, 1259/2, пресеца к.п.бр. 1260, од тромеђе к.п.бр. 1259/1, 1259/2 и 1260, ка тромеђи к.п.бр. 1260, 1262/1 и 1262/2 и даље прати западну међну линију к.п.бр. 1262/1, па иде на тромеђу к.п.бр. 1268, 1264/1 и 2039 (река Ђуринци), онда наставља да прати међне линије к.п.бр. 1277, 1276, 1275, 1274, 1273, 1272, 1271, 1270, 1269, па на граничну тачку број 32 и онда иде на тромеђу к.п.бр. 1093, 1090/3, 1091/2, 1091/5, пресеца пут к.п.бр. 2027 и наставља међним линијама к.п.бр. 1041/2, 1047/1, 1010(пут), 1027/2, 1025/3, 1025/2, 1024, па редом по граничним тачкама 33 и 34, ломи се и наставља по западној међној линији к.п.бр. 1004, пресеца к.п.бр. 1005 и наставља по међним линијама к.п.бр. 1005, 934, 1005, затим прати регулацију пута у дужини од око 160 метара, обухватјући раскрсницу и наставља по међним линијама к.п.бр. 977, 978, 979, даље прати регулацију пута у дужини од око 150 метара, па иде по међним линијама к.п.бр. 1025/3, 991/3, 991/2, 992, 984/5, 984/1, 984/3, 982, 731, 728, даље 73 метра прати планирану регулацију пута к.п.бр. 2027 и наставља по међним ободима к.п.бр. 720/5, 720/6, 720/1, до граничне тачке број 35, онда иде право на тромеђу к.п.бр. 717/2, 717/1 и 720/1,.

Од поменуте тромеђе граница иде по међним линијама к.п.бр. 717/2, 697/2, 697/1, 698/2, 641/1, 641/2, 642/1, ломи се и наставља 245 метара пратећи планирану регулацију пута к.п.бр. 2022, онда иде по међној линији к.п.бр. 479/2, до тромеђе к.п.бр. 479/2, 626 и 627, па на тромеђу к.п.бр. 479/1, 480/1 и 480/2, даље иде по међним линијама к.п.бр. 480/2, 480/3, ломи се и прати планирану регулацију пута к.п.бр. 2023 у дужини од око 60 метара, ломи се и пресеца је и наставља по међним линијама к.п.бр. 482/1, до североисточног ћошка к.п.бр. 482/3 необухватајући је и иде право на тромеђу к.п.бр. 482/1, 463/8 и 465/2, па иде право на западну међну линију к.п.бр. 463/7, са које наставља право по западним међним линијама к.п.бр. 463/5, 463/4, пресеца к.п.бр. 463/3 и наставља западном међном линијом к.п.бр. 463/2 и даље прати редом међне линије к.п.бр. 463/2, 463/1, 463/2, 463/3, до тромеђе к.п.бр. 2022 (пут), 463/3 и 458, ломи се и иде право на граничну тачку број 36, па међним линијама редом к.п.бр. 457, 455/1, онда иде 53 метра по планираној регулацији пута, ломи се и наставља редом по граничним тачкама 37, 38 и 39, па 40 метара по планираној регулацији пута к.п.бр. 444/3, онда иде по међним линијама к.п.бр. 444/2, 444/1, 426, 2026, 401/1, 398, 399, 394/1, до тромеђе к.п.бр. 394/1, 395 и 391/1, па на западне међне линије к.п.бр. 391/1, 392/2 необухватајући их, па наставља по међним линијама к.п.бр. 505, 506/2, 507/4, 506/2, 505, 503, онда иде 122 метра по планираној регулацији пута, ломи се и наставља по међним линијама к.п.бр. 498/2, 488, 491/1, 494, 495/1, до граничне тачке број 40, ломи се и иде право на тачку број 41, онда иде 4 метра планираном регулацијом пута и наставља по међним линијама к.п.бр. 525, 517, 513, 514, 529/1, 529/2, 527/4, 527/1, 527/2, 527/3, 526/2, 522, 520, 519, до граничне тачке број 42, па иде још 27 метара по планираној регулацији пута, ломи се и наставља по међним линијама к.п.бр. 649, 650/1, ломи се и прати регулацију путева у дужини од око 600 метара, ломи се на тромеђи к.п.бр. 523/1, 652/2 и 650/2, па право на тромеђу к.п.бр. 523/1, 523/6 и 659/1, даље иде по међним линијама к.п.бр. 654/1, 654/2, 656, 546/2, 662/1, 664, 594/1, 665/3, 666, пресеца планирану регулацију пута к.п.бр. 2046, па наставља по њој у дужини од око 95 метара, ломи се и наставља по међним линијама к.п.бр. 666, пресеца пут и наставља ка северозападу његовом планираном регулацијом у дужини од око 200 метара, ломи се и наставља по међним линијама к.п.бр. 692, 693/1, 696/1, 696/4, 696/2, 696/3, 690, онда редом по граничним тачкама 43, 44, па даље прати међне линије к.п.бр. 689, 687/1, 687/2, 687/3, 687/4, 686/1, 686/2, ломи се и прати планирану регулацију пута к.п.бр. 683 у дужини од око 20 метара, ломи се и наставља по међним линијама к.п.бр. 677/1, 682, 681/1, 681/2, 671/1, 671/4, 671/2, 674/1, 674/2, 670/3, 670/2, 670/3, ломи се и прати планирану регулацију пута к.п.бр. 683 у дужини од око 110 метара, скреће, пресеца пут, прелази у К.о. Доња Шаторња и наставља да прати међне линије к.п.бр. 788, 320, 321, 322/3, 322/1, 323/2, 323/1, обухвата планирану регулацију путева у дужини од око 255 метара, затим иде по међним линијама к.п.бр. 1069/1, 1070/1 К.о. Горња Шаторња, 784/8, 784/1, 784/7, 784/5, 784/4, 778/5, 778/2, 778/1, 776/2, ломи се и прати планирану регулацију пута у дужини од око 155 метара, онда наставља по међним линијама к.п.бр. 766, пресеца к.п.бр. 767 и иде право на њену јужну међну линију коју прати, па редом међне линије к.п.бр. 765/2, 754/3, онда иде по регулацији пута к.п.бр. 2283 у дужини од 47 метара, до тромеђе к.п.бр. 2283(пут), 746 и 753, од које иде право на источну међну линију к.п.бр. 747/2, пресеца к.п.бр. 747/2 право ка северном углу к.п.бр. 745/4, затим прати међне линије к.п.бр. 745/4, 745/1, 745/2, 745/12, 745/19, 745/11, 745/3, 744/7, 744/6, 744/5, 744/2, ломи се и прати регулацију пута у дужини од око 40 метара, па иде међном линијом к.п.бр. 2284, пресеца к.п.бр. 2285, наставља по међним линијама к.п.бр. 2282/2, 756, 757/1, 758/2, 759/1, 759/2, 759/3, до тромеђе к.п.бр. 759/4, 759/3 и 759/5, па иде на граничну тачку број 45, онда прати међну линију к.п.бр. 759/4 и долази до планиране регулације пута к.п.бр. 408 коју прати у дужини од око 260 метара, ломи се и наставља по међним линијама к.п.бр. 626, 621, 408, онда иде 155 метара по планираној

регулацији путева, ломи се и наставља редом по међним линијама к.п.бр. 613, 612/1, 614, ломи се и наставља обухватајући планиране регулације путева у дужини од око 180 метара, па иде међним линијама к.п.бр. 396, 400/2, 400/4, па 75 метара планираном регулацијом пута, ломи се и наставља северном међном линијом к.п.бр. 400/1 коју не обухвата, па иде право на јужну међну линију к.п.бр. 391 до граничне тачке број 46 па иде на тачку број 47, ломи се и наставља да прати међне линије к.п.бр. 390, онда редом прати граничне тачке 48, 49, 50, даље иде по међним линијама к.п.бр. 386, 385/1, 383/2, 379, 374, 373/2, 373/1, 367/2, 367/1, 370/2, 369/1, 369/2, 279/1, 363, 281, 282/4, 282/3, до граничне тачке број 51, ломи се и иде право на тромеђу к.п.бр. 282/1, 283/2 и 299, онда наставља по међним линијама к.п.бр. 283/2, 283/1, пресеца к.п.бр. 2280, даље прати међне линије к.п.бр. 2280, 292/1, 291/1, пресеца к.п.бр. 296 и наставља међним линијама к.п.бр. 293/1, 293/2, ломи се и наставља пратећи регулацију к.п.бр. 2339 у дужини од око 460 метара, па скреће и прати међну линију к.п.бр. 384/3, до тромеђе к.п.бр. 581, 582/1 и 383 па иде на западно ћоше к.п.бр. 384/4 и прати западну међну линију к.п.бр. 384/4, онда иде по међним линијама к.п.бр. 580/2, 580/1, 575, 574/4, до граничне тачке број 52, прати 207 метара планирану регулацију пута до тачке број 53, ломи се, прати североисточну међну линију к.п.бр. 178/1 до граничне тачке број 54, од које наставља 480 метара ка североистоку пратећи планирану регулацију пута, пресеца пут и долази до почетне тромеђе одакле је опис границе и отпочет.

У обухвату Плана је и енклава гробља чија граница почиње на тромеђи к.п.бр. 1887, 1888 и 2305 К.о. Доња Шаторња и наставља у десном смеру по међним линијама к.п.бр. 1888, 1889/2, 1891/2, 1890, 2305, 1894/2, 1895/3, 2305, до тромеђе к.п.бр. 2305, 1905 и 1906/2, пресеца пут к.п.бр. 2305 право на почетну тромеђу.

Цео обухват Плана је у катастарским општинама Горња и Доња Шаторња површине 321,4 ha.

У следећој табели су дате координате граничних тачака.

Број тачке	Координате		Број тачке	Координате	
	Y [m]	X [m]		Y [m]	X [m]
1	7 469 155.40	4 896 707.58	28	7 467 023.84	4 895 026.81
2	7 469 989.29	4 896 347.19	29	7 467 271.89	4 895 474.44
3	7 469 749.50	4 895 329.17	30	7 467 485.67	4 894 646.10
4	7 469 720.98	4 895 307.25	31	7 467 459.39	4 894 563.94
5	7 469 266.46	4 895 109.94	32	7 468 051.68	4 894 473.38
6	7 469 252.03	4 895 090.36	33	7 467 624.69	4 894 749.85
7	7 469 233.53	4 895 077.35	34	7 467 594.47	4 894 758.73
8	7 469 218.59	4 895 067.86	35	7 468 010.98	4 895 337.20
9	7 469 219.03	4 894 872.29	36	7 467 618.12	4 896 443.66
10	7 469 174.53	4 894 860.78	37	7 467 730.54	4 896 415.00
11	7 469 176.92	4 894 768.26	38	7 467 857.00	4 896 493.14
12	7 469 118.58	4 893 441.29	39	7 467 867.60	4 896 492.59
13	7 469 247.37	4 893 194.58	40	7 467 963.08	4 896 053.38
14	7 469 586.87	4 893 075.83	41	7 468 026.66	4 896 015.48

15	7 469 653.41	4 893 036.86	42	7 468 007.55	4 895 976.76
16	7 469 486.69	4 893 040.64	43	7 468 055.75	4 895 431.04
17	7 469 422.31	4 892 966.87	44	7 468 082.17	4 895 415.95
18	7 469 321.34	4 892 667.83	45	7 469 108.18	4 895 183.12
19	7 469 366.10	4 892 646.02	46	7 469 196.81	4 895 683.90
20	7 469 398.37	4 892 614.73	47	7 469 196.48	4 895 711.40
21	7 469 057.90	4 893 311.68	48	7 469 150.44	4 895 725.26
22	7 468 947.52	4 893 939.15	49	7 469 173.57	4 895 739.89
23	7 468 971.98	4 893 941.08	50	7 469 174.19	4 895 762.33
24	7 468 410.70	4 894 371.49	51	7 468 983.55	4 896 057.21
25	7 468 389.08	4 894 391.04	52	7 468 818.08	4 896 794.41
26	7 468 326.62	4 894 405.47	53	7 468 765.37	4 896 595.46
27	7 466 657.56	4 894 072.53	54	7 468 822.20	4 896 548.26

У случају неког неслагања описа и графичког прилога важи графички прилог бр.2 „Геодетска подлога са границама“.

1.2. Грађевинско подручје

Површином грађевинског подручја обухваћене су површине јавног садржаја, саобраћајнице, површине намењене становању, радним зонама, спорту и рекреацији и комуналној инфраструктури,
Овако одређено, грађевинско подручје има површину од 249,82 ha.

1.2.1. Опис границе грађевинског подручја

Обухват грађевинског подручја за насеље Доња и Горња Шаторња поклапа се са границом Плана, при чему се из грађевинског подручја изузимају следеће катастраске парцеле (пољопривредна намена): к.п. бр. 185/3, 192, 183, 193, 181, 194, 284, 285/3, 289/2, 292/1, 289/1, 290/3, 291/3, 287/2, 287/3, 287/1, 287/4, 296, 293/2, 283/1, 283/2, део 282/1, део 282/2, 282/3, 282/4, 280/2, 279/1, 369/2, 369/1, 370/2, 371, 372, 367/2, 373/1, 262/1, 262/2, 415, 413, 412/1, 412/2, 626, 404/1, 404/2, 405, 406/2, 407/2, 407/1, 403/4, 403/3, 403/2, 403/1, 233/3, 233/4, 235/1, 425/2, 425/3, 425/5, 437/1, 437/2, 437/5, 443/4, 444/4, 444/5, део 767, 745/4, 745/1, 745/15, 745/16, 745/10, 745/2, 745/12, 745/19, 745/11, 745/3, 2242, 933, 943/3, део 943/1, 977, 978, 1169, 1166/6, 1255, 1256/1, 1256/2, 1258/3, 1265/5, 1273, 1274, 1271/2, 1271/1, 1416, 1379/1, 1480/3, 1485/4, 1480/1, 1480/2, 1487, 1488, 1489/1, 1489/2, 1464, 1496, 916, део 917/1, део 917/2, део 1486/1, део 1486/2, део 1485/2, део 1485/1, део 1485/3, део 1476/2, 1611/1, 1611/2, 1604, 1605, део 1394, део 1395, 1390, 1346/1, 1346/2, 1398/2, 1347/2, 1347/1, 1348, део 1349, део 1398/1, 1350/4, 1350/3, 1350/2, 1350/1, 1351, 1361/1, 1361/2, 1362, 1363 све К.о. Доња Шаторња, затим к.п. бр. 463/1, 463/2, 454, 455/1, део 453/2(стара к.п. бр. 453/1), 484/2, 490, 491/1, 507/4, 603/1, 604/2, 605, 598, 1115, 1117/1, 1117/2, 1116/1, 1116/4, 1116/2, 1116/3, 599, 600, 601, 1118, 1119/1, 1119/2, 602/5, 602/6, 602/7, 602/8, 602/10, део 602/1, део 596/1, део 595/2, део 595/1, 1111, 1112, део 1110, део 1072/1, део 1075/1, део 1076, 1079, део 1080/1, 1067/1, 1066/2, 1065, 1062, 1063/2, 1054/1, 1061, 1057, део 1051, део 1050, део 2056/2, 978, 979, 990, 991/1, 991/2, 991/3, 1025/3, 1027/2, 1048, 1005, део 1003,

део 1004, део 1002, део 1001, део 1000, део 999, део 998, део 997, 1091/5, 1059/1, 1059/2, 1083/2, 1086/2, део 1086/1, 1089/1, 1089/2, део 1090/2, 1096, 1095, 1090/3, 1102/1, 1103, 1100/1, 1099, 1098, део 1092, део 1101/1, део 1101/2, део 1100/2, 1100/3, 1100/4, део 1100/5, 2030, део 1163/1, део 1163/5, део 1163/4, део 1203 (стара к.п. бр. 1204), 1219, 1220/1, 1220/3, 1220/4, 1222/1, 1221, део 822, део 805/1, део 957, 959/1, 959/2, 961, 962, 761/2, 760, 759, 758/2, део 758/1, 798, део 797, део 773, 770/2, 740, 741, 739/2, део 739/1, део 789/1, део 789/2, 791, део 793, део 792/1 све К.о. Горња Шаторња.

У случају неслагања горе наведеног описа важи графички прилог бр. 5 Планирана намена

1.2.2. Површине јавних намена

Јавна намена се односи на образовање, здравство, културу, информисање, месну заједницу затим, комуналне површине, јавно зеленило, саобраћајне површине и објекте спорта и рекреације.

У планском периоду се не очекује значајније проширење јавних садржаја у обухвату Плана па су све потребе и захтеви организације јавних садржаја насеља решени у оквиру постојећих капацитета јавних површина. Укупна површина јавних садржаја је 42,11 ha односно, 13,10 % укупне површине Плана.

1.2.3. Површине осталих намена

Остала намена се односи на мешовито становање, породично становање, радну зону, зеленило.

Мешовито становање

У централном делу насеља заступљено је мешовито становање са комерцијалним садржајима у приземним етажама. Одређен број кафана и других мањих угоститељских објеката даје насељу одређену препознатљиву карактеристику што ово место издваја од насеља у околини. Спратност објеката је П+1+Пк

Становање

Према реализованим постојећим густинама становања и насељености, као и у складу са величином насеља, начином изградње, изведене спратности и уређења зона становања, препознају се породично становање – рурално становање.

У оквиру подручја плана преовлађује породично становање нуских густина, са претежно слободностојећим објектима на парцели, спратности П+0, П+Пк и П+1+Пк. Парцеле су различитих димензија, углавном уске, а дугачке. Величина парцеле креће се од 4 до 8 ари. Објекти у функцији становања углавном су доброг квалитета.

Радне зоне

У насељу је заступљен одређен број живинарских фарми као и фарми говеда. Становништво се углавном бави узгојем и прерадом воћа. Од привредних субјеката, у насељу раде следећа предузећа:

- Шљивко, пререада воћа и производња кондиторских производа од шљиве
- Отац и Син, браварска радња, уградња система централног грејања
- газдинство Ђуровац, тов пилића капацитета око двадесет хиљада у две фарме
- газдинство Митић, тов пилића
- Метал Инекс, тов пилића
- сушара Аграмела из Ваљева, сушење воћа
- млин Шумадинац, израда торти и колача
- неколико газдинстава са организованим товом говеда за сопствене потребе са тенденцијом даљег ширења и преласка у привредни субјект

Уједињене нације су 1953. године у селима Јарменовци и Доња Шаторња основале огледни центар. Циљ оснивања Центра био је унапређење савремене пољопривредне производње у брдско-планинским пределима, уз примену савремених технологија. Анализе које су за потребе оснивања Центра урађене, показале су да ово подручје има изузетно здраву климу и висок квалитет ваздуха, воде и земљишта. Мисија Уједињених нација завршила је са радом 1962. године, а постојећи ресурси су остављени на располагање житељима кроз различите друштвене организације и радничке задруге. Такође, инфраструктура је на располагању житељима и већи део је у функцији до данас.

Привредна структура општине показује да је доминатна делатност општине Топола пољопривреда, затим индустрија, трговина... Удео пољопривредне производње у реализованом НД се временом смањивао почевши од 68,1% 2001. године до 50% 2005. године у корист веће заступљености прерађивачке индустрије, што се оцењује као позитиван тренд.

Али пољопривреда је даље доминантна обзиром да пољопривредно земљиште заузима 76% од укупне површине општине.

1.3. Површине изван грађевинског подручја

1.3.1. Пољопривредно земљиште

Равничарски и брежуљкасти северни део општине погодан је за пољопривредну производњу.

Обрадива земља је већином између кућа. Овде има мало више њива и ливада у долини Јасенице, која је нешто шира и плоднија у овом делу. Потом има нешто издвојене обрадиве земље поред Јарменовачке Реке.

Коришћење и заштита пољопривредног земљишта заснивају се на одрживом управљању које подразумева: очување структуре тла, оптимално коришћење према условима терена и санацију лоших и деградираних површина (борба против ерозије и клизишта). То подразумева и:

подршку малим, неразвијеним газдинствима у остваривању циљева у производњи органски здравих производа, кроз стимулативне мере и обезбеђивање тржишта за пласман брендова здраве хране,

подстицање воћарске производње у вишим зонама у склопу развоја сеоског туризма,

промовисање (кроз едукацију) савремених пољопривредних принципа (Нитратна директива, еколошка употреба стајњака и сл.),

побољшање бонитетне структуре земљишта техничко биолошким мерама.

1.3.2. Водно земљиште

Јасеница извире на североисточној падини Рудника, на надморској висини од 640 mnm, и улива се у Велику Мораву (ван захвата административног подручја општине Топола) северозападно од Великог Орашја. Укупна дужина тока Јасенице износи 76 km. Од тога кроз општину Топола око 45 km (~ 60 % укупне дужине Јасенице протиче кроз Општину). Јасеница спада у реке најбогатије водом у Шумадији. Хидролошка осматрања се врше код Доње Шаторње (од 1958. године) на коти 262.95 m nJm, на 65.91 km од ушћа у Велику Мораву, и код Смедеревске Паланке (од 1923. године) на коти 101.82 m nJm на 13.705 km од ушћа у Велику Мораву, а после улива Кубршнице и средњи вишегодишњи протицај износи 4.3 m³/сек.

Од извора тече ка северозападу, где у њу код насеља Рудник утиче Златица, а одатле тече североисточно. Након учћа у Јарменовачку реку у насељу Јарменовци, мења правац и тече ка истоку.

Река Јасеница је водоток I реда, према Одлуци о утврђивању Пописа вода I реда („Службени гласник РС“, бр. 83/2010).

1.4. Концепција уређења и типологија грађевинских зона

На основу анализе постојећих намена и процене развоја, узимајући у обзир планирану намену из Плана генералне регулације за насељено место Горња и Доња Шаторња, као и ограничења, просторне могућности планирања саобраћаја и комуналне инфраструктуре, простор обухваћен Планом може се поделити на две урбанистичке зоне:

ЗОНА I: Централна зона

У оквиру ове зоне налазе се **централни садржаји** намењени управи, образовању, култури, спорту, здравству, услужним делатностима и становању.

Пратећа намена у оквиру ове зоне је рурално становање на мањим парцелама.

Планирају су функције услуга, из области трговине, занаства, и пословања како би ова зона постала зона квалитетног становања уз допуњавање урбаних садржаја.

У оквиру ове целине планирана је "тиха реконструкција" која ће обухватити ревитализацију постојећих објеката. Дозвољена спратност у овој зони је до П+2+Пк за породично становање. Пословни објекти се могу наћи и као засебни објекти на парцели.

ЗОНА II: Општа стамбена зона

Ова зона представља зону породичног становања (руралног типа).

Преовлађује искључиво становање ниских густина са већим површинама зеленила.

Планирањем саобраћајница, ствара се услов за проширење и регулацију становања. У постојећим зонама становања планира се и погушћавање кроз доградњу до спратности П+1+Пк и нову изградњу на неизграђеним парцелама. На принципима "унутршњег ширења насеља" вршиће се унапређивање целине, кроз доградњу, замену и изградњу нових објеката.

Становање је претежна функција, а могуће су све остале функције које су комплементарне становању.

Рурално становање карактерише могућност да се уз стамбени део парцеле формира и економско двориште за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката је П+1+Пк

Економски објекти су:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта и др;
- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Дозвољена је изградња јавних намена, спорта и рекреације, пословних објеката: трговина прехрамбеним производима, угоститељство, услуге и делатности, мешовито пословање под условом да компатибилне намене не угрожавају и не загађују животну средину.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1. Површине и објекти јавних намена

2.1.1. Општа правила

На територији Плана, површине и објекте јавних намена би обухватале простор саобраћајних површина, објекте администрације, комуналне, инфраструктурне објекте и јавне зелене површине.

За све намене у оквиру комплекса, потребно је:

- озеленети све слободне просторе. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење
- бетонирати или поплочати пешачке стазе плочама отпорним на клизање
- организовати паркирање у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза
- у комплексу је забрањена изградња других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора.

Планом се не предвиђа изградња нових објеката јавне намене, осим комуналних објеката, али се оставља могућност реконструкције и доградње, тамо где то урбанистички параметри дозвољавају.

2.1.2. Основна школа

Према подацима Архива Србије и књига Срећка Ђунковића “Школство и просвета у Србији у IXI веку”, у Доњој Шаторњи је 1845. године основана Основна школа са 10 ученика. Број ученика са 10 на 30 попео се за време трећег о реду учитеља Михаила Ђукића 1852/53 - 1853/54. школске године. Од оснивања школе 1845. године од Првог светског рата, према подацима којима се располаже, 25 учитеља, од тога 8 учитељица и 2 брачна учитељска пара. За време Првог светског рата школа није радила. Од оснивања школа је била не само лучоноша у тами масовно неписмених сељака, који су, између осталог, захваљујући и њој постали добри пољопривредници, воћари и сточари, него и олидан образовни темељ даљег школовања и образовања многих: занатлија, трговаца, угоститеља, свештеника, учитеља, средњешколских професора, лекара, стоматолога, економиста, инжењера, новинара, дипломата, професора универзитета, активних официра, стручњака и научних радника разних профила. Значајно је истаћи да је Шаторња (с Горњом- једна школска јединица) дала 8 доктора наука, што је реткост и за многа већа насеља. Школа у Шаторњи била је почаствована тиме што је у њој, поред добрих учитеља у Шаторњи, радио Драгутин Прокић, један од врхунских учитеља не само у Србији него и у бившој Југославији, на чијем надгробном споменику у његовом Маслошеву стоји епитаф: “Мислилац, борац и песник учитељског позива”.

Данас, школа у Доњој Шаторњи броји 158 ученика и има 27 запослених. То је матична школа, осмогодишња и има пет истурених одељења, школа са четири разреда у местима Блазнава, Винча, Доња Трешњевица, Јарменовци и Пласковац. Укупан број ученика у истуреним одељењима је 112 са 17 радника, укупно.

Група предшколског образовања функционише у оквиру основне школе због малог броја деце предшколског узраста у овим насељима.

Школа у Доњој Шаторњи нема фискултурну салу али планира се проширење и доградња објекта са фискултурном салом која је пропраћена свом потребном пројектном

документацијом и дозволама за градњу. Постоји довољно простора на самој парцели школе за доградњу фискултурне сале.

Није потребно проширење капацитета објектата образовања осим у делу потребних капацитета за физичко образовање (фискултурна сала), али је неопходно њихово перманентно одржавање.

2.1.3. Дом културе

У насељу постоји Дом културе који се налази у центру насеља. Објекат је изграђен у новије време, тако да је у одличном стању. У свом сатаву има простору у приземљу за месну канцеларију, дом пензионера, ловачко друштво, фолклор и сл.

Овим планом је предвиђена реконструкција и санација објекта културе у постојећим габаритима, а то се првенствено односи на спољашњу и унутрашњу обраду, изолацију, фасаду, столарију, унутрашње опремање и привођење унутрашњег простора намени и слично.

2.1.4. Управа и администрација

У оквиру насеља функционише Месна заједница Доња Шаторња, којој гравитирају насељена места Доња и Горња Шаторња. У тренутном стању, месна канцеларија је смештена у простор који је под закупом. Планира се премештање месне канцеларије у просторије дома културе, специјално опремљене за обављање ове функције.

У Доњој Шаторњи, у самом центру места, постоји објекат поште. Ова пошта обавља своју функцију у потпуности и опслужује Горњу и Доњу Шаторњу тако да се у планском периоду не предвиђа значајније проширење капацитета са пошту у смислу доградње, надградње и адаптације. Такође, сам објекат поште је у добром стању, неопходно је редовно одржавање објекта.

2.1.5. Здравство

На подручју насеља функционише амбуланта. За све остале потребе одлази се у Тополу. У насељу постоји и апотека. Локација амбуланта је добра. Капацитети амбуланта задовољавају тренутне потребе. У планском периоду по потреби радити санацију или реконструкцију ради осавремењавања у материјализацији и коришћењу нових апарата.

2.1.6. Комунални објекти

Зелена пијаца

Зелена пијаца се формира у центру насеља. Другим данима се користи зелена пијаца у Тополи. Насеље нема потребе за формирањем посебне површине за зелену пијацу.

Сточна пијаца

Сточна пијаца, као и гробље за угинуле животиње не постоји. Овим Планом се не планира површина за сточну пијацу као ни гробље за угинуле животиње. Према постојећем стању и због дугогодишњих навика мештана насеља Горње и Доње Шаторње да потребе трговине животињама обављају у Тополи, нема оправданих разлога за формирањем нове површине на којој би се ове функције обављале. Такође, не планира се формирање још једне гробне површине која би била у функцији закопавања угунутих животиња због немогућности задовољавања свих санитарних и хигијенских услова због објективног стања на терену. Уместо тога, предлаже се да се проблем одношења лешева животиња реши у оквиру

регионалне стратегије управљања отпадом на територији општине. У том смислу, могуће је увести групу расхладних контејнера у оквиру трансфер станице или рециклажног дворишта, где ће лешеве животиња бити привремено смештени. Одатле, лешеве се одвозе до регионалне депоније уколико на њој буде предвиђен и обезбеђен посебан део за третирање лешева животиња. Уколико се на будућој регионалној депонији не предвиђа посебан део који ће третирати ову врсту отпада, лешеве из расхладних контејнера се могу одвозити на неку од локација на којима се налазе специјализована постројења за спаљивање лешева животиња. Једно такво постојење се налази у Ћуприји.

Гробља

У оквиру насеља постоје три гробља. Главно гробље за сахрањивање је у засеоку Главница на парцелама 761/1, 761/3, 762, 763, 764, 765, 766, 768, 769, а друго гробље је арнаутско и налази се у делу који се зове Брестови, на парцели 940. Постоји и једно старо гробље које је на путу за манастир Никоље, које се више не користи за сахрањивање, на парцелама 1888, 1889/1, 1889/2, 1890, 1891/2, 1894/2 и 1895/3.

Планом генералне регулације не планира се проширење капацитета гробаља.

У циљу заштите старих и вредних надгробних споменика потребно је да надлежни завод уради Студију заштите старих и вредних надгробних споменика како би се они заштитили и сачували у наредном периоду.

Депонија

У границама Плана постоји депонија али је она дивља тако да се планира санација и рекултивација ове површине. Постоји организовано одношење смећа од старне приватног комуналног предузећа.

2.1.7. Спорт и рекреација

У насељу Доња Шаторња постоји фудбалско игралиште. Изграђени су и отворени терени у оквиру објекта основне школе за мале спортове.

Потребно је јасно дефинисати спортско рекреативне површине, као и постојеће употпунити потреним пратећим наменама и садржајима.

Развој спорта, активне и организоване рекреације подразумева скуп спортских садржаја и терена који функционално задовољавају потребе свих категорија становника. Ове просторе, осим грађана, могу користити и спортски клубови.

Могуће пратеће намене спортским и рекреативним објектима су јавне површине и објекти јавних намена, пословне и комерцијалне делатности (угоститељство, услуге), зеленило, становање (у оквиру приватних парцела). Пратеће намене у оквиру спорта и рекреације на парцели основне школе нису дозвољене.

2.1.8. Заштитно зеленило

У Плану, заштитно зеленило је заступљено на деловима око речних водотокова, оно обухвата и делове изграђених воденица у обухвату Плана. На овим површинама је забрањена изградња објеката осим објеката инфраструктуре. Потребно је континуирано одржавање ових површина а пожељно је и увођење урбаног мобилијара.

2.1.9. Саобраћајне површине и објекти

Насеља Доња Шаторња и Горња Шаторња су разуђена насеља са грађевинским подручјем које су формирале веће или мање групације домаћинстава (засеока) између којих је земљиште у функцији пољопривредне производње.

У оквиру граница плана постоје трасе државних путева:

- државни пут II-а реда бр. 152 (бивши Р-126) у дужини од око 5530 m тј. од приближно km 9+075 до приближно km 14+605 на деоници идд 0543 Топола (Аранђеловац)-Доња Шаторња, на деоници идд 1071 Доња Шаторња-за Рудник и деоници идд 0544 за Рудник-Рудник

- државни пут II-б реда бр. 367 (бивши Р-215) у дужини од око 3160 m тј. од приближно km 18+427 до приближно km 21+587 на деоници идд 0718 Аранђеловац (за Рудник)-за Рудник, деоници идд 1071 за Рудник-Доња Шаторња (преклоп са д.п. II-а реда бр. 152) и на деоници идд 0719 Доња Шаторња-Влакча

У подручју плана су и два чвора на државним путевима:

-чвор бр. 0521 „Доња Шаторња“ на укрштају државног пут II-а реда бр. 152 (km 11+947) и државног пута II-б реда бр. 367 152 (km 20+916)

-чвор бр. 1041 „за Рудник“ на укрштају државног пут II-а реда бр. 152 (km 13+386) и државног пута II-б реда бр. 367 152 (km 19+447).

Деоница идд 1071 Доња Шаторња-за Рудник у дужини од 1439 m је заједничка (деоница у преклопу) за државне путеве II-а реда бр. 152 и II-б реда бр. 367.

Државни путеви задржавају своје трасе и планирају се за реконструкцију коловоза и објеката за прихват и евакуацију атмосферских вода са саобраћајних површина.

Постојећи општински пут Л-20 је такође планиран за реконструкцију на постојећој траси.

За реконструкцију је планиран и одређен број путева којима се комуникацијски и инфраструктурно повезују засеоци или веће групе домаћинстава у јединствену целину. Један број некатегорисаних путева остаје да се користи у оквиру постојећих катастарских парцела и то су углавном путеви којима се прилази до пољопривредних површина или до појединачних домаћинстава у окружењу пољопривредног земљишта.

Парцеле које немају непосредан приступ површини јавне намене приступ могу остварити и посредно преко посебне саобраћајне површине – колским прилазом. Уколико је колски прилаз за једну парцелу једног корисника она може бити издвојена као саобраћајна површина на посебно формираној катастарској парцели или може бити део катастарске парцеле корисника прилаза.

У оквиру реконструкције путева планирана је и реконструкција свих раскрсница на прикључцима са бочних праваца у складу са техничком документацијом.

Уколико се колским прилазом остварује посредан приступ на површину јавне намене пута катастарској парцели са више корисника, грађевинском комплексу или за више катастарских парцела колски прилаз мора бити издвојена као саобраћајна површина на посебно формираној катастарској парцели уз израду урбанистичког пројекта. Колски прилази се могу завршавати слепо са обавезном прописаном окретницом.

Просторним планом општине планиране су трасе железничке пруге Младеновац-Аранђеловац-Топола-Горњи Милановац-Чачак и траса брзе друмске магистралне саобраћајнице, „Шумадијска магистрала“, Мали Пожаревац-Младеновац-Топола-Рудник-Таково. Просторним планом је прописана израда одгаварујућег урбанистичког плана за ове саобраћајнице. Из просторног плана преузет је коридор ширине 200 m за пругу и 100 m за магистралу.

У оквиру површине јаме не осим саобраћајних објеката смештају се и објекти и инсталације осталих инфраструктурних објеката у складу са техничким нормативима и условима управљача јавним путем.

Просторним планом општине планиране су трасе железничке пруге Младеновац-Аранђеловац-Топола-Горњи Милановац-Чачак и траса брзе друмске магистралне саобраћајнице, „Шумадијска магистрала“, Мали Пожаревац-Младеновац-Топола-Рудник-Таково. Просторним планом је прописана израда одгаварујућег урбанистичког плана за

ове саобраћајнице. Из просторног плана преузет је коридор ширине 200 m за пругу и 100 m за магистралу.

При избору осталих планских решења све саобраћајнице су, у оквиру граница плана и грађевинског подручја, подељене по приоритетима на рангове према постојећим и очекиваним саобраћајним токовима а трасе и ширина регулације је биран тако да се не планира рушење објеката нити се угрожава њихово функционисање.

Саобраћајнице 1. ранга: саобраћајнице са највишим приоритетом којима се одвија транзитни и део локалног саобраћаја у које спадају саобраћајнице на правцу државних путева. То су саобраћајнице уз које су изграђени сви објекти са јавним функцијама и највећи број објеката са услугама те су и главне насељске саобраћајнице.

Саобраћајница 2. ранга: то је саобраћајнице на правцу општинског пута којом се одвија транзитни и део локалног саобраћаја.

Саобраћајнице 3. ранга: све остале саобраћајнице, планиране и постојеће, покривају грађевинско подручје и прате изградњу остварујући приступ до свих засеoka или грађевинских парцела.

Планирани су објекти система за одводњавање са коловозних површина. Систем чине одводни јаркови и риголи (у зависности од терена и просторних могућности).

За кретање пешака на саобраћајницама 1. и 2. ранга планирани су тротоари минималне ширине 1,5 m док ја на осталим у складу са очекиваним и реалним бројем кретања и просторним могућностима.

За потребе јавног превоза издваја се површина аутобуског стајалишта са десне стране саобраћајнице на траси државног пута II-б реда бр. 367, у смеру ка излазу из планског подручја према Блазнави.

Саобраћајна инфраструктура се пројектује, гради, реконструише и одржава у складу са Законом о железници (Сл.гл. РС 45/2013), Законом о јавним путевима („Службени гласник“ РС 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/11), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95), Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 49/13) као и другим законским, подзаконским и другим актима који регулишу ову област.односно важећи технички нормативи који регулишу област изградње, одржавања, заштите и реконструкције јавних путева.

Уколико линија планиране регулације на делу планираном за тротоар или објекат за одводњавање прелази преко једног дела изграђеног објекта за објекат се може издати локацијска дозвола за радове у овире постојећег габарита а тротоари на том делу изводе се до објекта или изостају (у зависности од конкретних услова на терену) а објекти за одводњавање пута се изводе у складу са условима и уз сагласност управљача јавног пута на техничко решење. За све нове објекте или доградњу постојећих локацијска дозвола се издаје према планираној регулацији

Државни пут II-а реда бр. 152 (бивши Р-126)

Државни пут остаје у свом коридору односно на постојећој траси. Планира се реконструкција пута са проширивањем коловозне траке на пројектовану ширину од 7.1 m (без издигнутих ивичњака) односно 6.5 m са издигнутим ивичњацима, изградњом објеката за прихват и евакуацију површинских, атмосферских, вода и изградњом тротоара уз коловоз.

То је саобраћајница са највећим бројем кретања возила у транзиту и локалном саобраћају и са највећим бројем кретања пешака.

Државни пут II-б реда бр. 367 (бивши Р-215)

Државни пут остаје у свом коридору односно на постојећој траси. Планира се реконструкција пута са проширивањем коловозне траке на пројектовану ширину од 7.1 m (без издигнутих ивичњака) односно 6.5 m са издигнутим ивичњацима, изградњом објеката за прихват и евакуацију атмосферских, вода и изградњом тротоара уз коловоз.

Општински пут Л-20

Планира се такође реконструкција пута на постојећој траси. Реконструкција обухвата проширивање саобраћајних трака, реконструкцију и изградњу објеката за одводњавање са коловозних површина и осталих саобраћајних површина и изградњу тротоара уз коловоз.

Остале саобраћајнице

Овим саобраћајницама, у оквиру грађевинског подручја насеља остварена је веза свих засека са центром насеља али и међусобна повезаност блиских и удаљених засека саобраћајницама којима се могу обавити кружне вожње и на тај начин растеретили саобраћај на главним саобраћајницама (посебно на правцима државних путева а посебно на правцу државног пута II-а реда бр. 152). Остале саобраћајнице су и оне саобраћајнице које су планом остале као некатегорисане којима се прилази до обрадивих површина а мањег броја стамбених објеката у окружењу парцела на којима се одвија пољопривредна производња.

Пешачки саобраћај

Пешачке површине су саставни део профила саобраћајница. Изводе се као издвојене површине (тротоари), заштићене од осталих видова саобраћаја издигнутим ивичњацима.

Тротоари, раскрснице и пешачки прелази се уређују и у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл.гл. РС 49/13).

У случају да се планираним тротоаром прелази преко дела изграђеног објекта тротоар се на том, локалном месту, не изводу у пуном профилу већ се сужава.

Јавни превоз

За потребе јавног превоза у насељу су у зони раскрснице општинског и државног пута II-а реда бр. 152 изграђена аутобуска стајалишта. Постојећа стајалишта се задржавају и планира се опремање стајалишта мобилијаром за одмор и надстрешницом за заштиту путника.

Уз коловоз државног пута II-б реда бр. 367 са десне стране планира се простор за формирање још једног аутобуског стајалишта за линије на правцу овог пута. За супротан смер користиће се постојећа стајалишта.

Паркирање возила

Не планирају се посебно издвојене површине за јавно паркирање.

Сви корисници грађевинских парцела дужни су да обезбеде довољан број паркинг места на сопственој парцели било на отвореном било у објекту (као посебан објекат гараже или у оквиру габарита основног објекта) или комбиновано у складу са наменом и потребама технолошког процеса објекта

Нормативи за одређивање минималног потребног броја паркинг места:

- становање
 - 1 ПМ по стану или 1 ПМ на 70 m² нето стамбене површине
- комерцијални и пословни садржаји
 - 1 ПМ на 50m² нето грађевинске површине (НГП) продајног простора трговинских садржаја
 - 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора
 - 0,5 ПМ на сто са 4 столице угоститељског објекта
 - 1 ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом

- производња
1ПМ на 100 m² бруто развијене грађевинске површине (БРГП) производне хале или 1ПМ на 4 запослених у смени (усваја се већи број)
1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина или 1ПМ на 3 запослена
- спортски објекти
1 ПМ за путничка возила на 10 седишта, за стадионе и спортске хале
1 ПМ за аутобус гостујуће екипе

Паркиралишта морају имати минимум једно паркинг место за инвалидна лица односно минимум 5% од укупног броја паркинг места а посебно у близини објеката јавних функција. Величина паркинг места и остали услови за возило инвалидног лица је према Правилнику о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 49/13).

Снабдевање горивом

Постојећа бензинска станица на државном путу II-а реда бр. 152 задовољава што се тиче опремљености пословним простором и услуга које пружа и потребе насеља. Решити безбедно саобраћајно прикључење увођењем интерне саобраћајнице и дефинисањем саобраћајних прикључака у складу са важећим прописима и техничким стандардима. Планом се не планира локација за нову станицу бензинску станицу у оквиру планског подручја

За нове објекте за снабдевање горивом неопходна је израда урбанистичког пројекта.

На државном путу планирају се као једностранни објекти у режиму једносмерног саобраћаја.

2.1.10. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

Снабдевање водом насеља на територији општине Топола обезбеђено је:

Из подрудничког слива коришћењем површинске воде из планинских бујичних токова са планине Рудник са водозахвата сирове воде на Јарменовачкој реци, Милића потоку и Поточањи која се прерађује у постројењу за питку воду (РР//) у Јарменовцима.

Насеља која имају сопствени систем дистрибуције воде су Јарменовци, Горња и Доња Шаторња и Овсиште. Горња и Доња Шаторња имају систем који се заснива на каптирању Јарменовачке реке и дистрибуцији воде до насеља без резервоара и прекидне коморе водом РЕ0110. Јарменовци користе исту каптажу као и Горња и Доња Шаторња, с тим што поседују резервоар $V=50\text{m}^3$.

Секундарна мрежа

Снабдевање водом Шаторње врши се са заједничког изворишта које користи и место Јарменовци, а преко разделне коморе где се врши расподела за потребе једног и другог места.

Ради изравњавања потрошње у часовима максималне потрошње и ради обезбеђења извесне резерве изведен је резервоар запремине 100m^3 .

Дистрибутивна мрежа за Доњу Шаторњу је изведена од пластичних полиетиленских цеви Ø90 и Ø140. Доводни цевовод од разделне комора до резервоара је Ø140, а сва остала мрежа је профила Ø90 и то за радни притисак од 6 бара.

Мрежа је димензионисана на санитарну потрошњу на делу где је она била већа (6,52 l/sec.) односно пожарну од 5,00 l/sec. Мрежа је положена у рову дубине 1,2 m и ширине 0,4 m.

Одвођење отпадних вода

Више сеоских насеља, дуж државних путева првог и другог реда има карактеристике урбаних целина, па је и проблематика санитације ових насеља специфична, јер захтева решења групног сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода. Ово се нарочито односи на насеља Доња Шаторња, Белосавци, Јарменовци и Наталинци, где је неопходно у

централном делу насеља изградити канализациону мрежу за ефикасно прикупљање и одвођење употребљених санитарних вода до места где ће бити изграђени одговарајући уређаји за пречишћавање отпадних вода пре њиховог упуштања у реципијенте.

2.1.11. Електроенергетска инфраструктура

Планско подручје се електричном енергијом снабдева преко 13 Т.С. 10/0,4 KV чије су карактеристике дате на графичком плану. Прикључак Т.С. је извршен на 10 KV надземне водове из правца Тополе и Рудника, изузев Т.С. „Економија“, која се са постојећег надземног далековода напаја каблом 10 KV, и везе Т.С. Млин са Т.С. „Кула-Млекара“. Кроз планско подручје пролази 35 KV далековод из правца Тополе према Руднику који не представља ограничавајући фактор за будућу изградњу подручја. Поред наведених Т.С. 10/0,4 KV, у непосредном окружењу постоје још две Т.С. 10/0,4 KV из којих се обезбеђује електрична енергија за потрошаче у зони Плана.

У циљу обезбеђења потребне електричне енергије за наредни плански период, треба извршити реконструкцију постојећих Т.С. 10/0,4 KV у циљу повећања снаге. Нисконапонска мрежа која и у наредном периоду остаје надземна на бетонским стубовима, уз реконструкцију са коришћењем Н.Н. кабл. снопа одговарајућим пресеком проводника, такође ће значајно допринети повећању безбедности и квалитета напајања, ако и смањивању губитка у Е.Д. систему.

У појединим зонама планског подручја, за потребе објеката који ангажују већу снагу, мрежа ниског напона се може градити као кабловска, са кабловима типа хроо-ASJ или ппоо-ASJ одговарајућег пресека.

Јавна расвета, у саобраћајницама где постоји надземна нисконапонска мрежа, ће се градити постављањем светилки на стубове мреже, а у саобраћајницама са кабловским напајањем потрошача електричне енергије светилке ће се уграђивати на посебне челичне канделабре одговарајуће висине и са кабловским напајањем из најближе Т.С: 10/0,4 KV каблом типа рроо/А 4x25 mm².

Треба користити економичне светилке као што су натријумове светилке високог притиска или металхалогене светилке одговарајуће снаге зависно од значаја саобраћајнице.

Прикључак потрошача електричне енергије на надземну или кабловску Н.Н мрежу се врши сагласно одредбама техничке препоруке TP13 за кабловски прикључак.

За мерење потрошње и снаге електричне енергије потребни мерни уређаји се уграђују у посебне издвојене мерне ормаре (ИМО) лоциране на граници власништва или на јавној површини према TP13а. Мерни уређаји морају бити каблирани за називни напон 3x230/400V и одобрени од Завода за мере и драгоцене метале.

Објекти потрошача који се прикључују на електродистрибутивну мрежу морају бити заштићени од индиректног напона додиром према SRPS N.B2.741 и TT или TN систему, према условима надлежне електродистрибуције.

2.1.12. Телекомуникациона инфраструктура

На основу услова изатих од стране Телеком Србије, Извршна јединица Крагујевац утврђено је се да у оквиру границе Плана налази положена телекомуникациона инфраструктура, као и планирани капацитети, како је приказано на графичком прилогу „План мреже и објеката комуналне инфраструктуре“.

2.1.13. Термоенергетска инфраструктура

На подручју плана је изграђена гасоводна дистрибутивна мрежа али она није прикључена на главну гасоводну мрежу. У планском периоду, уколико се укаже потреба за прикључењем насеља на гасоводну мрежу, насељску дистрибутивну мрежу прикључити и ставити у функцију у свему према важећим прописима из ове области.

Основни циљ стратегије развоја енергетике на простору насеља је да омогући њен одрживи развој, усклађен са енергетским, економским, еколошким, просторним и другим локалним специфичностима. Реализација овог циља омогућиће се кроз формирање квалитетне енергетске мреже за довољно, сигурно, квалитетно и економско снабдевање гасом свих потрошача уз рационалну употребу енергије а ради спречавања депопулације насеља и оногућавања дисперзије привредног развоја.

Алтернативни извори (облици) енергије

У планском периоду потребно је стимулисати развој и коришћење алтернативних извора енергије чиме би се, у значајној мери, утицало на побољшање животног стандарда, заштиту и очување природне средине.

Године 2005. Скупштина Србије је усвојила стратегију развоја енергетике Републике Србије до 2015. године којом се дефинишу елементи за утврђивање стратегије развоја енергетских сектора Србије, у којој је дефинисан развој и коришћење нових и обновљивих извора енергије и ефикаснијих технологија и уређаја.

Коришћењем алтернативних извора енергије утиче се на раст животног стандарда као и на очување и заштиту животне средине.

Обновљиви извори енергије су по дефиницији и они извори чија се енергија троши истом брзином којом се и обнавља.

У обновљиве изворе енергије спадају: енергија ветра, енергија сунца, хидроенергија, геотермална енергија и енергија биомасе.

Тренутно стање енергетског снабдевања упућује нас на штедњу и рационално коришћење свих енергената али то не треба схватити као ограничење друштвеног и личног стандарда. Већим коришћењем алтернативних извора енергије се стварају предуслови за виши животни стандард али и за побољшање услова одрживог развоја животне и радне средине. Главна препрека већем коришћењу алтернативних облика енергије лежи у захтеву да енергија из ових извора мора, по цени, бити конкурентна конвенционалној.

Као алтернативни, извори енергије с емогу јавити у облику: биомасе, биогаса, геотермалне енергије, сунчеве енергије, енергије ветра.

2.2. Површине и објекти осталих намена

Уређење и изградња простора ће се догађати кроз процесе:

Тихе реконструкције, која ће претежно обухватити Зону ужег насељског језгра и то:

-заштићене просторне културно-историјске целине, где ће се вршити ревитализација објеката

-амбијенталне целине, где ће вршити унапређивање постојећих амбијената, а нарочито јавних простора

-целине за обнову, где ће се вршити побољшање и доградња постојећих објеката, а у мањој мери и замена постојећих и изградња нових објеката

Унутрашњег ширења града, које ће обухватити зону становања и то:

-целине за замену, са стабилизovanом регулацијом и парцелацијом, где ће се вршити обимнија доградња и замена постојећих објеката

-целине за урбану трансформацију, које имају рурална обележја

Санације, која односи на спонтано настале делове насеља, где треба обезбедити саобраћајну и комуналну инфраструктуру

Спољашње ширење насеља, заокруживањем и урбаном трансформацијом ивичних подручја насеља, где ће се утврдити нова или допунити постојећа намена, регулација и парцелација.

Полазећи од принципа мултифункционалне структуре насеља и сваког његовог дела, оствариће се мешовито коришћење простора за становање, услуге, јавне службе и друге делатности које не угрожавају околину штетним дејствима (бука, вибрације, гасови, мириси, отпадне воде).

Ширење насеља Доње и Горње Шаторње и планско дефинисање укупног грађевинског фонда у извесној мери не прате демографску прогнозу развоја насеља. Демографска слика насеља није позитивна али се планско проширење даје на основу позитивног става и прогнозе да ће се уређењем насеља, планским осавремењавањем постојеће и увођењем нове инфраструктуре на местима где она не постоји, створити далеко квалитетнији услови за живот што ће у планском периоду, између осталог, довести до повећања броја становника. Такође, водило се рачуна да се повећање стамбеног фонда врши у деловима насеља где већ постоји или се планира неопходна инфраструктура чиме се на рационалан начин врши груписање и обједињавање стамбене изградње у насељу. Ово су разлози због којих се развој насеља који је дат у овом Плану, у извесној мери, разликује од демографске прогнозе.

2.2.1. Становање

На основу анализе постојеће намене и степена искоришћености грађевинског земљишта као и просторних могућности према валоризацији простора за ширење насеља, очекиваног броја становника, односно домаћинства, дугорочни концепт размештаја зона становања обезбеђује да свако домаћинство има стан, који је одговарајући по величини и опремљености, а да смештајни капацитети буду већи за 10% од очекиваног броја домаћинства.

Густине становања су дефинисане према планираним површинама за становање и према наслеђеном стању планирања. У ове површине нису ушле површине планиране за друге намене у оквиру зона.

Планирана је средња густина становања (мешовите намене) и ниска густина становања (породично становање са елементима пољопривредне производње)

- средња густина становања - $G_s = 40-80$ становника/ha

- ниска густина становања - $G_s = 10-40$ становника/ha

Становање средње густине предвиђено је искључиво за Зону I – Зона центра која обухвата мањи део просторног обухвата Плана. Дозвољена спратност је до П+2+Пк.

Становање ниске густине има највећи удео у укупном стамбеном фонду и заузима највећи простор у оквиру грађевинског подручја насеља. Становање ниске густине је полу-сеоско, на парцелама различитог облика и величине. Спратност објекта је до П+1+Пк.

Становање захвата највећи део постојећег изграђеног земљишта. Од укупно 175,23 ha постојећег изграђеног земљишта на постојеће становање отпада 141 ha, односно 44 % површине.

Парцеле, непосредно уз постојеће улице су изграђене, док су оне унутар блока, у позадини изграђених, углавном неизграђене и користе се као пољопривредне површине.

Компатибилне намене.

Уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

Јавне службе и сервиси и зеленило свих врста, су намене које се могу наћи уз становање без посебних ограничења.

Услугне делатности су пожељне у обе зоне. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, трговине грађевинским материјалом и сл, већи угоститељски објекти затим, магацини, складишта... Овакве објекте треба лоцирати у улазно-излазним зонама из насеља. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења....

Спортски објекти и терени и дечија игралишта могу се наћи у стамбеној зони. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. Водити рачуна о безбедном коришћењу свих објеката посебно отворених игралишта (ограђивање према саобраћајницама и сл.)

Производне делатности се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су мањи прерађивачки погони у зонама становања ниских густина, оријентисани на породичну производњу са чистим технолошким процесом и потребним мерама заштите. Занатски тип производње (мањег капацитета и чисте технологије) је дозвољен у свим зонама. Потребно је подстицати овај тип производње и везивати га за јединствене туристичке понуде.

Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради) се може наћи уз становање у рубним подцелинама.

На просторима где није извршена парцелација и одвајање стамбеног и економског дела од пољопривредног, обавезно је формирање дела за становање и окућнице код домаћинстава на парцелама преко 1,50 ha. Сви помоћни објекти, пољопривредни и објекти за животиње морају имати ограђене делове парцела од дела који се обрађује и могу бити у склопу стамбеног дела парцеле, уз поштовање услова формирања и организације сеоског домаћинства.

За парцеле веће од 1,5 ha, а код изградње нових објеката, обавезна је израда пројекта препарцелације и формирање стамбене парцеле максималне величине 1,0 ha. Стабени део се формира уз инфраструктурни коридор, док се остали део парцеле користи као пољопривредно земљиште.

Мешовито становање

У оквиру мешовитог становања предвиђа се становање у горњим етажама док се приземне етажe предвиђају за комерцијалне садржаје. Мешовито становање је заступљено у централној зони. Дозвољава се реконструкција и доградња постојећих објеката у оквиру постојећих габарита са посебним освртом на реконструкцију уличних фасада. Водити рачуна о затеченом стању, визуелном идентитету центра насеља и карактеру овог дела насеља.

Породично становање

Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању.

Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине.

Постојећи објекти породичног становања се могу реконструисати ускладу са правилима датим за изградњу нових објеката руралног становања. За ову густину становања. Могућа је изградња и пословних објеката по параметрима датим за породично становање ниске густине становања. Претежни тип изградње је слободностојећи објекат на парцели.

Паркирање и гаражирање возила на сопственој парцели у складу са утврђеним стандардом паркирања за рурално становање, односно пословање у породичном становању.

2.2.2. Радне зоне

Планом се не предвиђа засебна зона и груписање привредних и производних објеката јер за тим не постоји потреба. Радне зоне и производња су појединачно распоређени у оквиру опште стамбене зоне и као такви међусобно функционишу и чине једну просторну и функционалну целину.

Даљи привредни развој треба заснивати на:

- коришћењу природних и климатских услова и већ изграђених привредних капацитета
- малим производним погонима, који комплементарно прате ове области привређивања.
- стратешко опредељење на локалне инвеститоре и предузетнике
- секундарна оријентација на спољне инвеститоре и улагања у новим областима
- туризму, као комплементарне привредне активности, уз пажљиво одмеравање реалних капацитета простора и плански распоред интервенција у простору.

Уз становање могу се формирати мали производни погони у домаћој радиности. Мали производни погони не смеју да угрожавају животну средину, неопходна је израда студије утицаја на животну средину. Производне делатности подразумевају занатски тип производње са чистим погонима и складишењем чистих сировина.

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

У овој целини потребно је формирати тампон зеленило према становању и осталим суседним наменама као и у оквиру појединачних парцела. Паркирање, утовар – истовар, треба организовати искључиво на парцели.

2.2.3. Бензиснка станица

У обухвату плана постоји и једна бензинска станица у приватном власништву. Капацитети станице задовољавају садашње и будућа потребе према прогнозама тако да није потребно проширење постојећих капацитета.

2.2.4. Зеленило

Зеленило у насељу је заступљено као вид интегралног зеленила, у оквиру сопствених парцела. Површине које су намењене пољопривреди а у планском периоду повремено не служе својој намени, потребно је одржавати на адекватан начин а по могућству и озелењавати ниским и средњим зеленилом.

2.3. Услови и мере заштите живота људи и заштите од пожара, елементарних непогода, технолошко-техничких несрећа и ратних дејстава

2.3.1. Заштита ваздуха

Законом о заштити животне средине ("Сл. Гласник РС" бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11.), Правилником о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Сл. Гласник РС" бр. 54/92 и 30/99.) и Правилником о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података ("Сл. гласник РС" бр. 30/97) дефинисане су основне одредбе за систематско и континуално праћење загађујућих материја, методе мерења и дозвољене концентрације.

2.3.2. Заштита земљишта

Потенцијалне изворе загађења земљишта у области пољопривреде представља неадекватна употреба агрохемијских средстава. Сточарска производња је такође, битан фактор загађења средине.

Мере заштите и унапређења квалитета земљишта:

- приоритетно смањење екцесивних и јаких ерозионих процеса у угроженим подручјима
- рационално коришћење и очување пољопривредног земљишта
- рекултивација деградираног земљишта и предела
- контролисана употреба пестицида, ограничавање употреба хербицида и вештачких ђубрива
- систематско праћење квалитета земљишта (праћење концентрације тешких метала у земљишту и праћење концентрације азота у земљишту)
- подстицање традиционалних пољопривредних грана које имају повољне услове за развој и доприносе очувању структуре предела
- пажљив избор одговарајућих култура и начина обраде земљишта према педолошким условима, нагибу и експозицији терена
- побољшање сортног састава травних екосистема ради повећања њихове продуктивности и заштите земљишта
- припреме превентивних и оперативних мера заштите, реаговања и поступака санације земљишта у случају хаваријског изливања опасних материја у околину

2.3.3. Заштита вода

На основу Закона о водама (Сл.гласник РС број 46/91, 53/93, 54/96 и 101/2005, 30/2010 и 93/12), Плану за заштиту вода од загађивања (Сл.гласник РС број 6/91), Закону о искоришћавању и заштити водоизворишта (Сл.гласник СРС број 27/77 и 29/88), као и других одредби које се односе на заштиту вода и од вода прописани су услови које је неопходно применити у процесу израде Плана генералне регулације.

Атмосферске воде, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др. путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Основни узрок загађивања вода представља испуштање непречишћених отпадних вода у реципијенте. Загађивање подземних вода је пре свега последица примене ђубрива, пестицида и хербицида у пољопривреди, затим процеђивање са неуређених дивљих депонија отпада као и неадекватан третман септичких јама.

Прва класа речне воде подразумева воду тако доброг квалитета да се може у природном стању или након дезинфекције користити за снабдевање насеља водом за пиће или у прехранбеној индустрији.

Очување и унапређење квалитета вода може се рационално постићи само у склопу интегралног комплексног јединственог система коришћења вода, заштите вода и заштите од вода, уз оптимално захватање вода за поједине кориснике, добро технолошко коришћење, рецикулацију, као и рационалне мере у технолошком производном процесу, уз што мању емисију опасних и штетних материја у коришћене воде и смањење отпадних и непожељних материја уопште.

Мере заштите и унапређења квалитета вода:

- ревитализација и проширивање водоводних система и смањење губитака воде
- при изградњи водоводне мреже обавезно примењивати важеће законске норме и прописе
- развој канализационе мреже, изградња ППОВ и санитација насеља
- подстицање рационалне потрошње воде у домаћинствима, привреди и другим делатностима
- систематско праћење квалитета вода

2.3.4. Заштита од ветрова

Делимичну заштиту од јачих ветрова обезбедити реализацијом свих видова зеленила, планираних решењима из овог ПГР. Други део заштите од ветрова је обавеза инвеститора, а односи се на обезбеђење конструктивног склопа свих објеката на заштиту од ветра кроз техничку документацију и доследно спровођење кроз изградњу.

2.3.5. Заштита од буке

Комунална бука у насељима највећим делом потиче од саобраћаја, док су индустрија, занатска делатност, грађевинска оператива, угоститељство и друге делатности од мањег значаја. У Шаторњи до сада није вршено испитивање нивоа комуналне буке.. Потребно је, ради заштите од буке, бирати делатности које су комплементарне са становањем уз примену важећих законских прописа и норми у овој области.

Подизати дрвореде и уређивати планиране зелене површине према решењима из овог Плана, посебно при одвајању становања од радне зоне. Највиши нивои буке утврђени су Правилником о методологији за одређивање акустичних зона („Сл.гласник РС“ бр.72/10). Граничне вредности индикатора буке дате су у наредној табели, а прописани Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр.75/2010). Граничне вредности се односе на укупну буку која потиче од свих извора буке на посматраној локацији.

Зоне	Намена простора	Највиши дозвољени ниво спољашње буке dB(A)	
		Дан	Ноћ
I	Подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно - историјски локалитети, велики паркови	50	40
II	Туристичка подручја, мала и сеоска насеља, кампови и школске зоне	50	45
III	Чисто стамбена подручја	55	45
IV	Пословно-стамбена подручја, трговинско - стамбена подручја, дечја игралишта	60	50
V	Насељски центар, занатска, трговачка, административно - управна зона са становима, зоне дуж аутопутева и магистралних саобраћајница	65	55

2.3.6. Заштита од пожара

На подручју Плана основну меру заштите против пожара представља добро организована и опремљена служба противпожарне заштите.

Системи водоводне и хидрантске мреже представљају комплементарну функцију за ефикасну заштиту.

У структури насеља, зелене површине и водотокови имају и улогу задржавања појавних пожара.

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите
- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара
- обезбедити, правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице, несметан приступ противпожарних возила
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара.

2.3.7. Заштита од земљотреса

Подручје Балканског полуострва представља сеизмички активно подручје. То је део Медитеранско-транс-Азијског појаса. Са гледишта форфогенетске анализе овај део терена и поред донекле постигнутог степена геоморфолошке зрелости још увек повремено и местимично трпи утицај егзогеодинамичких чинилаца.

Сеизмичке карактеристике терена и могуће повећање сеизмичке активности, наглашавају да, када се нешто гради у читавом овом подручју, сва сеизмичка правила треба да се поштују а ово захтева даље сеизмичке анализе за све грађевине које су саграђене.

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објеката
- главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина
- обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

Терен, по инжењерскогеолошким условима - нестабилан и условно стабилан терен, треба сврстати у категорију сеизмолошки неповољних средина са повећањем основног степена сеизмичког интезитета за један степен МКС скале.

2.3.8. Заштита од поплава, бујица и атмосферских непогода

Са циљем да се смањи утицај провале облака на настајање штета потребно је одржавати, односно прочишћавати постојеће потоке и поред истих не подизати објекте – зграде и ограде, које ће ометати проток воде до ушћа у веће водотоке.

Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многome ће зависити ефикасност оперативних мера.

Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или израдом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте. Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете.

Исто тако као важна мера је и систематско праћење наиласка ветра и благовремено упозоравање становништва о надолazeћим опасностима како би се оно заштитило на време.

2.3.9. Заштита од акциденталних загађења

Акциденти се могу десити на станици за снабдевање горивом код непрописног складиштења, утовара, истовара или транспорта запаљивих материја и коришћења застареле технологије код претакања.

За ову врсту објеката обавезна је израда Анализе утицаја и свакодневна контрола примене прописаних мера заштите.

Акциденте могу изазвати и непрописно одлагање комуналног отпада, изливање непречишћених употребљених отпадних вода на отворене површине, као и код индустријских погона. Спречавање акциденталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.

У циљу побољшања заштите од акцидената потребна је израда мапе хазарда за територију Плана генералне регулације.

2.3.10. Заштита од нејонизујућег зрачења

Заштита од нејонизујућих зрачења обухвата услове и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења, услове коришћења извора нејонизујућих зрачења и представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора. Опште мере заштите од нејонизујућег зрачења прописане су Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл.гласник РС” бр. 36/09):

- прописивање граница излагања нејонизујућим зрачењима

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса
- означавање извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса и зоне опасног зрачења на прописани начин
- спровођење контроле и обезбеђивање квалитета извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса на прописани начин
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини
- образовање и стручно усавршавање кадрова у области заштите од нејонизујућих зрачења у животној средини
- информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима и мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини

2.3.11. Услови заштите од ратних дејстава

Евакуација становништва, материјалних добара и организација производње у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда ових планова и формирање алтернативних праваца. У све сегменте плана уграђени су елементи заштите становништва и материјалних добара, који су дефинисани кроз:

- повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца
 - прстен примарних саобраћајница обезбеђује, у случају ратних разарања, нормално функционисање насеља и могућност несметане евакуације становништва, коришћењем алтернативних праваца
- Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:
- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља
 - планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова
 - да би се обезбедило поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама
 - обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај

При изради пројектно–техничке документације за склоништа, поштовати Закон о ванредним ситуацијама (Службени гласник бр.111/2009) и Техничке прописе за изградњу склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", бр.13/98).

2.4. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена

Негативан утицај првенствено од производних, а и од неких услужних делатности се може очекивати у радним зонама као и дуж оптерећених инфраструктурних коридора.

Постојећи индустријски објекти који не задовољавају критеријуме за заштитна одстојања морају применити најбоље расположиве технологије да би своје негативне утицаје на околину свели у границе своје парцеле. Уколико то није могуће, морају се преоријентисати на еколошки прихватљивију производњу или извршити премештање своје производње на погоднију локацију.

Према потенцијалном еколошком оптерећењу утврђују се четири категорије привредних предузећа, чије делатности не смеју угрожавати квалитет чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух земља) изнад законом дозвољених нивоа.

КАТЕГОРИЈА А - мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси, занатска производња у функцији туризма и др. Потребне су мере заштите од буке и евентуалног непријатног мириса.

КАТЕГОРИЈА Б - мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља, тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству; као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, примарна прерада и складиштење пољопривредних производа и друго. Потребне су мере заштите од буке, вибрација и непријатног мириса. За ове објекте је потребна израда процене утицаја објекта на животну средину.

КАТЕГОРИЈА В - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству; као што су: тржни центри и већа складишта (БП>5.000 m²), прехранбена индустрија, текстуална индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине. Поред обавезне процене утицаја објекта на животну средину, у зависности од делатности потребно је урадити процену опасности од хемијског удеса.

КАТЕГОРИЈА Г - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на већем одстојању од стамбеног насеља, као што су: производња грађевинског материјала, појединачни погони хемијске индустрије, веће кланице, прехранбена индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине. Потребна је стратешка процена утицаја комплекса на животну средину.

2.5. Мере заштите природних добара

Према подацима из Завода за заштиту природе Србије, у обухвату Плана генералне регулације нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије. Деонице водотока са приобалним појасевима у природном и блиско-природном стању и предеони елементи унутар културног предела (појасеви зеленила, групе стабала, појединачна стабла, међе, живице и сл.) у границама Плана, могу имати улогу еколошких коридора еколошке мреже.

Општи услови заштите природе:

- одржати физичку структуру обала водотока у што природнијем стању, а евентуално уређење корита и обала вршити искључиво методама натуралне регулације (камени набачај, фитостациона заштита, наменски одабрано растиње, обалоутврда од природних материјала и др.)
- постојећи приобални појас зеленила наменити као заштитно зеленило посебне намене и планирати га као континуирани појас вишеспратне аутохтоне вегетације
- квалитет воде одржати у прописаној класи квалитета и одстранити евентуалне цевасте пропусте
- ради обезбеђења биолошке и предеоне разноврсности пољопривредних површина, планирати очување групе стабала, појединачна стабла, живице, међе, кошанице као и друге екосистеме са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом или ливадском вегетацијом.
- редовним одржавањем зеленила и слободних, необрађених површина, сузбијати и контролисати алергене и инвазивне врсте а нарочито амброзију, багрем, негундовац, кисело дрво и др.

2.6. Мере заштите непокретних културних добара, добара под предходном заштитом, евидентираних културних добара и археолошких локалитета

Према Закону о културним добрима (Сл. гласник бр.71/94) непокретна културна добра су: споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места, која се утврђују и проглашавају одлукама и решењима надлежних органа и штите одредбама поменутог Закона. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту не смеју се уништити или оштетити, нити се без сагласности у складу са Законом о културним добрима, може мењати њихов изглед, својство или намена.

ПРЕГЛЕД ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

- Спомен обележја: бисте, чесме и спомен плоче

1) Спомен биста Живка Томића, Доња Шаторња- Налази се на уређеном, централном сеоском тргу. Бронзана биста је постављена на витком постаменту, а на фронталној страни су утипловани крст и слова текста

2) Спомен биста Миодрага Симића Мика, Доња Шаторња - Налази се на уређеном, централном сеоском тргу. Бронзана биста је постављена на витком постаменту, а на фронталној страни су утипловани крст и слова текста.

3) Споменик НОБ-а и Првог светског рата, Доња Шаторња - Налази се на ограђеном простору испред школске зграде, а крај пута Шаторња-Рудник. Зидан је од плоча од белог мермера, бетона и гранита. Простор испред споменика је од тераца. На левој страни је плоча од белог мермера посвећена ратницима палим у Првом светском рату. Десно је обелиск од гранита са буктињом такође од белог мермера и плочом од истог материјала, на којој је уклесан текст посвећен палим борцима у НОБ.

- Сепулкрални споменици

4) Стари надгробни споменици старом гробљу, Горња Шаторња

5) Стари надгробни споменици на „Арнаутском“ гробљу, Доња Шаторња

2.7. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе

Минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, приључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта. Неопходно је прибављање услова надлежних јавних предузећа и организација.

ЗОНА I: Зона центра

- објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу и електрични прикључак

ЗОНА II: Зона становања

- објекат мора имати прикључак на водоводну мрежу и електричну енергију

- до реализације градске канализационе мреже на парцелама се, за потребе евакуације отпадних вода, дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката

2.8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом

У складу са правилником ("Службени гласник РС", бр 18/97) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника јесу:

- Болнице
- Домови здравља
- Школе
- Домови за старе
- Рехабилитациони центри
- Спортски и рекреативни објекти
- Банке
- Поште
- Пословни објекти
- Саобраћајни терминали
- Објекти за потребе државних органа
- Верски објекти

Да би лица са посебним потребама у простору имала услов да се крећу тротоарима, пешачким стазама, трговима, шеталиштима, паркинг површинама, ове површине морају имати максимални нагиб од 5% (изузетно 8.3%).

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина тротоара и пешачких стаза треба да износи 180 см изузетно 120 см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90 см. Ове површине треба да су чврсте, равне и отпорне на клизање.

У пешачким коридорима се не постављају стубови, рекламни панои или друге препреке, док се постојаће препреке видно обележавају. Делови зграда као што су балкони, еркери, доњи делови крошњи и сл, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре уздигнути су најмање 250см у односу на површину којом се пешаци крећу.

Место пешачких прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. Пешачке прелазе треба опремити и светлосном и звучном сигнализацијом. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара могу се користити закошени ивичњаци, ширине 45см са максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

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

Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350 см.

Паркинг површине које се предвиђају за потребе паркирања ових лица су:

-На паркиралиштима са мање од 20 паркинг места који се налазе уз апотеку, пошту, вртић, амбуланту, преодавницу прехранбених производа, амбуланту, најмање једно место за паркирање.

За савладавање висинских разлика до 76 см између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи тако да :

-Да нагиб рампе није већи од 1:20, изузетно 1:12

-Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз треба да је 90 см.

-Рампе треба да су заштићене ивичњацим висине 5 см, ширине 5-10 см.

-Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

Степенице и степеништа прилагођавају се коришћењу лица са посебним потребама у простору тако да :

-Најмања ширина степенишног крака треба да буде 120 см

-Најмања ширина базишта 30 см, а највећа дозвољена висина степеника је 15 см.

-Чела степеника у односу на површину базишта требало би да буду благо закошена, без избочења и затворена.

-Површина чела степеника треба да је у контрастној боји у односу на базишта

-Између одморишта и степеника у дну и врху степеника постоји контраст у бојама

-Приступ степеништу, заштитне ограде са руковатима и површинска обрада степеника треба да спроводити услове који омогућавају безбедно кретање особама са посебним потребама.

Савладавање висинских препрека од и преко 90 см, када не постоји могућност савладавања ове висине рампама, степеницама врши се покретним рампама.

Стамбене зграде и објекти за јавно коришћење треба да задовоље све услове како би их користила лица са посебним потребама.

Улаз у зграду прилагођава се коришћењу лица са посебним потребама у простору, тако да:

1) испред улазних врата буде раван пешачки плато димензија најмање 150x150 см;

2) је светла ширина улазних врата најмање 90 см, а код објеката у којима је учестало кретање инвалидних лица, најмање 183 см; најмања дубина ветробранског простора, ако се овакав простор предвиђа за случај да се спољна и унутрашња врата отварају у истом смеру износи 210 см, а за случај да се и једна и друга врата отварају према простору ветробрана износи најмање 300 см;

3) улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешнице, и довољно уочљив за особе оштећеног вида.

4) за повезивање две равне комуникацијске површине са висинском разликом од 76 cm. поред степеница могу се пројектовати рампе.

Знакови за оријентацију треба да су читљиви, видљиви и препознатљиви. Ти знакови су:

-Знакови за оријентацију(скице, планови, макете)

-Путокази

-Функционални знакови којима се дају обавештења о намени простора (гараже, лифтови, санитарне просторије).

Знакови се на зидовима постављају на висини од 140 cm -160 cm изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1.5 cm за унутрашњу, односно 10 cm за спољашњу употребу.

Препознавање врата, степеница, лифтова, рампи лифтова, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спашавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова. Ради побољшања пријема звука за особе које користе слушне апарате, у јавним просторијама се могу поставити индукционе петље, бежични инфрацрвени системи или друга техничка средства за појачање звука.

2.9. Мере енергетске ефикасности изградње

Када је реч о мерама, под енергетском ефикасношћу подразумевају се мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Без обзира да ли је реч о техничким или нетехничким мерама, или о променама у понашању, све мере подразумевају исти, или чак и виши, степен оствареног комфора и стандарда. Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

замена необновљивих енергената обновљивим

замена енергетски неефикасних портошача ефикасним

изолација простора који се греје

замена дотрајале столарије у просторима који се греју

уградња мерних и регулационих уређаја за потрошаче енергије

увођење тарифних система од стране дистрибутера који ће подстицати штедњу енергије и сл.

Овим Планом се секторски дефинишу регулаторне и подстицајне мере, као и техничке и организационе мере.

Сектор саобраћаја - У сектору саобраћаја у планском периоду неопходно је:

дефинисање Програма развоја саобраћајне инфраструктуре, Програма развоја јединственог и ефикасног транспортног система, Програма развоја интегрисаног превоза путника у приградском и међуградском саобраћају, Програма безбедности саобраћаја и смањења негативних утицаја на животну средину и Програма увођења информационих система

иновација возног парка у свим секторима ; старост возног парка је поред других и са аспекта енергетске ефикасности једно од кључних питања

Сектор зградарства - У овом сектору дефинисане су следеће мере и активности, које је потребно реализовати у поступку спровођења Плана генералне регулације:

увођење нових видова и облика загревања (прелазак са грејања на електричну енергију);

употреба нове генерације расветних уређаја/сијалица у домаћинствима и пословним објектима

примена ЈУС У Ј5.600 (1987. године) и других пратећих стандарда о пројектовању стамбених зграда и термичкој заштити, чиме је могуће смањити пројектну инсталисану снагу за грејање за 30-40 % и остварити приближно толику уштеду у енергији за грејање

прелазак са паушалног обрачуна потрошње енергије на обрачун према мерењу потрошње топлотне енергије увођењем додатних уређаја
оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите постојећих стамбених зграда.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру Плана

Подручје плана је организационо подељено на доминантне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање конфликтних намена, функционално и просторно, односно активности које се могу очекивати у њима.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 80% означеног простора. У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Целине су такође формиране тако да су конфликти између суседних целина сведени на минимум.

Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за површине које нису јавног карактера.

Компатибилне намене. У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру доминантне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	Ј а в н е с л у ж б е	З е л е н и л о	Сп ор т и р е к р е а ц и ја	Ко му на л н и об јек ти	Саоб раћај ни објек ти	Ст ан ов а ње	Ус лу ге	Про изво дне дел атн ости	Во дно зем љи ште	По љоп рив ред но и шум ско зем љи ште
ОСНОВНА НАМЕНА										
Јавне службе		Х		Х	Х		Х			
Зеленило	Х		Х*				Х*		Х	
Спорт и рекреација	Х	Х					Х		Х	
Комунални објекти	Х	Х			Х			Х		
Саобраћајни објекти	Х	Х		Х			Х	Х		
Становање	Х	Х	Х*				Х	Х*	Х	Х*
Услуге	Х	Х	Х	Х		Х				
Производне делатности	Х	Х	Х	Х	Х		Х*			
Водно земљиште	Х	Х	Х				Х			Х
Пољопривредно и шумско земљиште	Х	Х							Х	

(* - означава одређена ограничења која су дефинисана у правилима уређења и грађења за појединачне намене)

3.2. Општа правила парцелације

Парцелација грађевинског земљишта у Плану дата је:

-планом парцелације и

-правилима парцелације и препарцелације

План парцелације површина јавне намене је приказан на графичком прилогу бр. 6. "План регулације површина јавне намене". Површине и објекти јавне намене су одређени аналитички, координатама преломних тачака, које су дате у Прилогу уз текстуални део Плана.

Правила парцелације и препарцелације су дата за грађевинско земљиште планирано за остале намене.

Парцелација и препарцелација земљишта се врши на захтев власника/корисника земљишта у складу са Планом.

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или Планом предвиђена за изградњу.

Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Облик и величина грађевинске парцеле морају да омогуће изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних Планом.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши у оквиру границе катастарске парцеле.

Приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина.

Спајањем парцела, важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати а капацитет се одређује према новој површини.

Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објекта са постојећим параметрима.

На основу пројекта препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, у складу са параметрима за планирану намену земљишта.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, у складу са параметрима за планирану намену земљишта.

Правила парцелације дата у Плану се односе на нову парцелацију постојећих грађевинских или катастарских парцела.

За постојеће грађевинске парцеле које не задовољавају услове прописане Планом за формирање нових грађевинских парцела, могућа је реконструкција изграђених или изградња нових под следећим условима:

- За постојеће неизграђене парцеле које су мање од прописаних до 10%, (или са ширином фронта мањом од прописане до 10%), дозвољена је изградња по урбанистичким параметрима датим у Плану за одређену намену умањеним за 10% и максималном спратношћу П+1+Пк.
- За постојеће изграђене парцеле у зони ужег градског језгра које су мање од прописаних за више од 10%, (или са ширином фронта мањом од прописане за више од 10%), дозвољена је реконструкција постојећег објекта са увећањем постојећег индекса изграђености до 10% и максималном спратношћу до П+1.
- За постојеће изграђене парцеле које су мање од прописаних до 20%, (или са ширином фронта мањом од прописане до 20%), дозвољена је реконструкција постојећег објекта у постојећим габаритима и са постојећом спратношћу, без могућности промене намене објекта.
- Постојеће пацеле мање за више од 20% од минимално прописаних у Плану не задовољавају услове да буду самосталне грађевинске парцеле.

3.3. Општа правила регулације

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

-урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта...)

-урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне)

-правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.)

-Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже

-Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже

-Насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације

-Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона.

-Грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом

-Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном овим Планом и у том случају нумерички је дефинисана.

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и урбанистичке целине у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила грађења као за основну намену.

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, оgrade...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције са постојећим параметрима.

3.4. Правила уређења и грађења за изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре – грађевинско подручје

За реконструкцију објеката који су утврђена, евидентирана или валоризована културна добра, као и за све интервенције на грађевинским парцелама на којима се они налазе, потребно је претходно прибавити услове надлежног завода за заштиту споменика културе. Јавне површине и објекти се односе на образовање, здравство, управу, културу, информисање, комуналне објекте и месне заједнице.

Постојећи објекти се могу задржати у постојећем стању уз могућност минималне доградње у циљу комплетирања постојећих садржаја али могућа је и изградња новог објекта уз поштовање урбанистичких параметара предвиђених овим Планом.

Дозвољени су радови на реконструкцији, изградњи и доградњи истих, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији основне намене простора.

У склопу објеката се могу наћи и пословне, угоститељске и услужне делатности, али само као пратеће намене основној намени.

Општа правила уређења за све јавне објекте

За све јавне намене у оквиру комплекса, потребно је:

- озеленети све слободне просторе. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење
- бетонирати или поплочати пешачке стазе плочама отпорним на клизање
- организовати паркирање у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза
- у комплексу је забрањена изградња других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора

Општа правила грађења за све јавне објекте

Планом нису планиране локације за изградњу нових објеката јавних намена с обзиром да постојећи јавни објекти задовољавају својим капацитетима.

Могућа је и реконструкција или доградња постојећих објеката како би се задовољиле будуће потребе и побољшао квалитет живота.

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд.) се постављају у појасу регулације јавних саобраћајница или у приступном путу ако је сукорисничка или приватна својина.

Подземни водови комуналне инфраструктуре, мреже телекомуникационих и радиодифузних система постављају се испод јавних површина и испод осталих парцела уз предходно регулисање међусобних односа са власником (корисником) парцела.

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

- не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре

-да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама
-укрштај са путем врши се постављањем инсталације кроз прописану димензионисану заштитну цев, постављеном подбушивањем управно на осу пута. Заштитна цев је на дубини од 1.35 m од коте коловоза а дужина је за по 3.0 m већа од крајњих тачака попречног профила пута

-паралелно вођење је могуће на 3.0 m од крајњих тачака попречног профила пута или од ивица коловоза или мање уз пројекат мера заштите пута од хаварије.

За све што није дефинисано у плану посебним правилима, важе општа правила урбанистичке регулације из важећег општег Правилника ("Службени гласник РС" бр.50/2011).

Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

-поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори и паркови

-обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 cm

Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту.

Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и прилагођен условима локације и окружењем.

-Могуће пратеће намене у оквиру парцеле су друге јавне површине и јавни објекти, зеленило, спортско-рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), комерцијални садржаји (али само као пратеће намене основној намени)

-Намена објеката чија је градња забрањена у оквиру комплекса је изградња било каквих објеката (објеката мешовитог пословања и привређивања), који би могли да угрозе животну средину и основну намену (процена ризика)

-Забрањено је обављање делатности у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени.

-Грађевинска линија: Минимално удаљење грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију приказано је на графичком приказу бр.6 "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама".

-Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3,5m.

-Најмања међусобна удаљеност објекта у оквиру парцеле износи минимално половину висине вишег објекта.

-Врста објекта обзиром на начин изградње је слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

-Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса.

-Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.

Архитектура и обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе датих правилима уређења.

Стандарди приступачности:

У процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица.

3.4.1. образовање, здравство

Објекти основне школе и здравствене станице задовољавају постојеће потребе становништва а према негативној демографској прогнози за ово подручје, постојећи капацитети ових објеката ће задовољити и будуће потребе насеља.

Порширити и модернизовати постојеће просторе у оквиру постојећих грађевинских капацитета. Објекат физкултурне сале који се планира у оквиру школског дворишта извести у свему према постојећој пројектној документацији.

3.4.2. Култура и информисање

У новоизграђеном објекту дома културе планирају се, осим функција културе и информисања, неке јавне функције. Објекат довести у стање експлоатације, потребно је извршити фине радова на објекту и ентеријер потпуно опремити и ставити у функцију. Партер, паркирање и ограду парцеле уредити у свему према општим правилима изградње за јавне објекте.

3.4.3. Спорт и рекреација

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено прописаним нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору, у зависности од врсте планиране спортске активности.

Правила грађења за спортске објекте која се дају овим Планом важе за све спортске површине осим за површину спорта у оквиру школског дворишта где важе правила грађења и уређења за јавне објекте.

Доминантна намена: Спорт и рекреација

Врста и намена објеката. У оквиру целине дозвољава се изградња објеката спорта и рекреације, етно садржаја (поточара, ветрењача и сл.), комерцијалних и туристичко-угоститељских садржаја са смештајним капацитетима, као пратећих садржаја основне намене комплекса.

Простор са смештајним капацитетима туристичко-угоститељских објеката –смештајне јединице максимално 30% површине објекта.

У оквиру спортских и спортско-рекреативних комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи и специјализоване школе или клубови (фудбалски, аеро клуб исл.) или спортски кампуси који користе садржаје спортског центра.

Могући садржаји у оквиру целине су:

- вишенаменска спортска хала и мањи спортски објекти,
- спортски терени, терени за мале спортове, базени и сл.
- остали садржаји (трим стазе, стаза здравља, шеталишта, справе за вежбање у природи, површине за играње деце, простори за одмор и сл.)
- трибине
- зеленило
- локали (угоститељство, туризам, трговина)
- паркинг простор и друге манипулативне површине

Могуће пратеће намене: пословне и комерцијалне делатности (угоститељство, услуге), објекти за јавну употребу (култура и сл), зеленило.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој целини је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

Забрањени су објекти привређивања и мешовитог пословања.

У целини није дозвољена изградња објеката услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleprodajних објеката, као ни објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

Дозвољени урбанистички параметри:

- Степен заузетости:
 - за затворене објекте до 25%
 - за отворене објекте до 50%
- Укупан степен заузетости, рачунајући објекте и спортске терене је максимално 50% (отворени и затворени објекти и терени).
- Максимални степен искоришћености парцеле је 70% (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама и спортским теренима). Проценат учешћа зеленила у склопу ове целине је мин 30%.

Максимална спратност објеката спорта је П+0, где је приземље са технолошком висином спортке хале.

Паркирање	1ПМ/100m ² комплекса
Проценат озелењених површина	Минимално 30%

Потребно је водити рачуна о постојећој валоризацији стабала и слободним површинама.

Најмања медусобна удаљеност објеката је 4,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Могућност изградње помоћних објеката у склопу планираних комплекса (настрешнице уз базен, наткривене терасе и сл.) Површина других објеката на парцели се урачунава у индекс заузетости и изграђености.

- обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.

- ограђивање:

Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине до 3 m, у зависности од врсте спортске и рекреативне активности, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 m.

- озелењавање:

Све слободне површине у склопу целине спорта и рекреације треба да су парковски озелењене и уређене, а учешће зелених површина у комплексима намењеним спорту и рекреацији мора да буде минимално 30% укупне површине комплекса.

- паркирање:

-потребан број паркинг места решити у оквиру припадајуће парцеле по критеријуму 1пм/100 m². Код спортских хала – 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца.

3.4.4. Саобраћајна инфраструктура

Правила грађења, нивелација и регулација за друмски саобраћај (графички прилог бр. 3 „Саобраћајно решење са нивелацијом и регулацијом“)

Генерално нивелацију нових саобраћајница спровести тако да прате услове на терену и максимално их користе водећи рачуна при томе да се обезбеде оптимални услови евакуације атмосферских вода и заштите од површинских.

Нивелација новопланирих саобраћајница мора се ускладити са нивелацијом на месту укрштања са саобраћајницама које се задржавају у постојећој траси.

Планирана регулација подразумева једнаку ширину коловозне траке у свим условима, по правилу једнаку ширину тротоара и канала за одводњавање коловоза и прилагођену ширину појаса зеленила у складу са конкретним условима на терену и просторним ограничењима.

Постојеће саобраћајнице изводе се у постојећим катастарим парцелама. У зависности од захтева за реконструкцијом и ширења саобраћајног профила планирано је ширење и земљишног појаса односно формирање **планиране регулационе линије** површине јавне намене у складу са важећом законском регулативом

Планиране површине јавне намене формирају се као земљишни појас тј. непрекинута земљишна површина са обе стране усека и насипа јавног пута, ширине најмање 1,0m мерено на спољну страну од линије крајњих тачака попречног профила, ван насељеног места. У насељу за улице је то површина од крајњих тачака попречног профила (улице).

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута (рачуна се од спољне ивице земљишног путног појаса (регулационе линије)):

- државни путеви II реда - 10,0m
- општински путеви износи - 5,0m

Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката који је исте ширине као и заштитни појас.

Правац државног пута кроз насеље одређује надлежни орган локалне самоуправе на основу сагласности надлежног министарства.

Реконструкција раскрсница односно укрштаја општинског или некатегорисаног пута и државног пута може се градити само уз услове и сагласност на техничко решење управљача државним путем. Приликом израде техничке документације за реконструкцију раскрснице као решење за раскрсницу може се пројектовати и кружна раскрсница према условим и уз сагласност на техничко решење управљача јавним путем (ако је раскрсница на траси државног пута уз сагласност ЈП Путеви Србије).

Коловозна конструкција улица које се поклапају са правцем државног или општинског пута који пролази кроз насеље сматрају се деловима тих путева заједно са саобраћајном сигнализацијом (осим светлосне).

Земљани пут који се прикључује на јавни пут мора имати коловоз са тврдом подлогом или исти као и јавни пут најмање ширине 5,0 m на дужини мереној од ивице коловоза 40,0 m за државни пут I реда, 20,0 m за државни пут II реда и 10,0m за општински пут.

Прикључци новопланираних саобраћајница спроводе се на начин како је овим планом прописано.

Колски прилаз за производни, комерцијално-складишни објект, станицу за снабдевање моторних возила горивом или друге саобраћајне површине и објекте са већим бројем приступа моторних возила за које се изводи саобраћајни прикључак на јавни пут може се градити само уз услове и сагласност управљача јавног пута на саобраћајни прикључак и уз израду урбанистичког пројекта.

Колски приступ за стамбене објекте на ободним парцелама јавног пута изводи се преко тротоара и других јавних површина.

Колски прилази и приступи рачунају се од ивице коловоза јавног пута и уређују се за прописано осовинско оптерећење (мин 5 t) или за меродавно возило у зависности од технолошког процеса производног или складишног објекта

Ширина колског приступа је 3.5 m.

Колски прилаз је ширине 6.0 m (4.5 m за једосмерни саобраћај и непрекинут саобраћајни ток).

Ваздушни простор изнад коловоза је 7,0m а слободни простор изнад коловоза је 4,5 m.

У утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност. Држалац или власник суседне парцеле има право на накнаду од стране управљача пута по основу ограниченог права коришћења. Прегледност на раскрсницама мора бити обезбеђена током целе године.

Паралелно вођење или постављање инсталације у парцели јавног пута, на траси државног пута ван коловоза, и укрштање других инфраструктурних система и објеката са јавним путем могуће је уз услове и сагласност надлежног управљача јавног пута за техничко решење за конкретну инсталацију.

Паралелно вођење инсталација планирати на удаљености минимални 3.00 m од крајње тачке попречног профила државног пута, изузетно ивице реконструисаног коловоза под условом да се не ремети одводњавање.

Укрштање инсталације са јавним путем предвидети 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 3,00m са сваке стране. Минимална дубина предметних

инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,50 m. 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 1,20 m. Укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на мин. 10,00 m.

За све предвиђене интервенције на траси државног пута и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) предметног пута потребно је да се обратите ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом тј. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, бр.101/05,123/07, 101/11,93/12) и Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09 и 81/09).

Аутобуска стајалишта се граде у виду ниша ван коловоза јавног пута. Приступ стајалишту је преко улазно-излазних рампи.

Нише су дужине 20,0 m односно 30,0 m за зглобни аутобус. Ширина коловоза у ниши је 3.5 m а стајалишног платоа (тротоара) мин. 3.0 m. Плато је од коловоза издигнут за 0.16 m.

Стајалишта се опремају урбаним мобилијаром за одмор и заштиту путника од временских неприлика.

На стајалишним платоима се постављају ребрасте тактилне плоче за вођење слабовидих на 0.8 m паралелно ивици платоа, од прилаза стајалишту, до позиције предњих врата као и другим условима прописаних Правилником о техничким стандардима приступачности (Сл.гл. РС 49/13).

Распоред, опремање и уређивање стајалишта врши се према условима управљача јавног пута.

3.4.5. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

Мрежа се планира до свих корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова дуж постојећих и планираних саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

Кишна канализација треба да омогући прихватање и довођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих уређених површина унутар посматраног подручја до реципијента.

Атмосферске воде, зависно од порекла, упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене воде са паркинга и сличних површина, упустити у реципијент тла након третирања на сепараторима за уља и масти.

Развој атмосферске канализације има задатак заштите урбанизованих површина унутар подручја од плавлeња атмосферским водама.

Кишну канализацију концентрисати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост подручја, рачунска киша и тд.), а етапно је реализовати тако да се већ изграђена мрежа рационално уклапа у будуће решење.

Прихватање сливајућих атмосферских вода са брда, вршиће се путем отворених канала или ригола уз саобраћајнице.

3.4.6. Електроенергетска инфраструктура

Изградња и реконструкција електроенергетских објеката се може вршити на основу одобрене техничке документације израђене од стране овлашћеног пројектанта, на основу важећих прописа техничких препорука електродистрибуције Србије и услова надлежних институција, у свему према Закону о планирању и изградњи.

Изградњи се може приступити на основу добијене грађевинске дозволе, уз услов да се осам дана пре почетка радова изврши пријава почетка радова надлежном органу који је издао грађевинску дозволу и грађевинској инспекцији на чијој се територији граде објекти.

Изградња надземних 10 KV водова се врши према одредбама „ПТН за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1KV до 400 KV“.

Надземни Н.Н. водови се могу градити према „РТН за изградњу надземних нисконапонских водова“. При том, стубови надземе мреже морају бити удаљени од спољне ивице пута:

- за регионалне и локалне путеве 10 m, изузетно 5 m
- за магистралне путеве 20 m, изузетно 10 m

Електроенергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени минимални размаци од других врста инсталација и објеката који износе:

0,4 m од цеви водовода и канализације

0,5 m од телекомуникационих каблова и темељ грађевинских објеката

0,8 m од гасовода у насељу

Ако се потребни размаци не могу постићи, кабл се полаже у заштитну цев, дужине најмање 2 m са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3 m. Није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла изнад или испод гасовода и цеви водовода и канализације.

Код укрштања са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод а угао укрштања треба да износи најмање 30°, што ближе 90°.

На прелазу преко саобраћајнице енергетски кабл се полаже кроз заштитну цев, на дубини минимално 0,8 m испод површине коловоза.

Код паралелног вођења, минимални размак у односу на пут треба да износи:

5 m за пут I реда, односно минимум 3 m, код приближавања

3 m за путеве изнад I реда, односно 1 m код приближавања

Поред саобраћајница у насељу, енергетски кабл се може полагати непосредно поред коловоза у тротоару или зеленом појасу. Пожељно је да удаљеност трасе кабла у односу на коловоз износи од 0,3 m до 0,5 m.

3.4.7. Телекомуникациона инфраструктура

Током изградње телекомуникационе мреже и објеката, потребно је уважавати следећа правила:

- Планиране МСАН изградити у склопу грађевинских објеката (indoor) или као слободностојеће објекте (outdoor). За смештај опреме МСАН потребно је обезбедити простор од 15-25 m² (indoor) и око 10 m² (outdoor) варијанта;
- Просторија треба да се налази у приземљу објекта (indoor);
- мора имати несметан директан приступ споља (indoor);
- Потребно је обезбедити адекватно напајање МСАН;
- Потребно је извести уземљење МСАН;
- Кроз просторију МСАН не смеју да пролазе топоводне, канализационе и водоводне инсталације.
- За IPAN типа indoor обезбедити техничку просторију за монтажу телекомуникационе опреме, која треба да буде величине

- 10-15 m² и висине 2,6-2,8 m, а ако су IPAN-и предвиђени за спољну монтажу, тј. типа outdoor, онда треба обезбедити простор у јавној површини величине 6 m². За потребе мини IPAN уређаја типа outdoor треба обезбедити простор у јавној површини величине 4-6 m²
- Целокупна телекомуникациона мрежа мора бити каблирана, до телефонских извода;
- Дубина полагања тк водова мора бити најмање 0,8 m;
- Цеви за телекомуникациону канализацију полагати у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m. Дубина рова за постављање телекомуникационе канализације у тротоару је 1,10 m, а у коловозу 1,30 m.
- Растојање планираних каблова од остале постојеће инфраструктуре мора бити према прибављеним условима, а од планиране инфраструктуре према важећим прописима;
- Телекомуникациону мрежу полагати у зеленим површинама поред тротоара и коловоза, или испод тротоара на растојању најмање 0,5m од регулационе линије;
- При укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде 90°;
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима, најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона 1 kV и 10 kV, односно 1 m за каблове напона 35 kV;
- При укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. Телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова;
- Уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;
- При паралелном вођењу са цевима водовода, канализације, гасовода и топловода најмање растојање мора бити 1,0 m. При укрштању, најмање растојање мора бити 0,5 m. Угао укрштања треба да буде 90°;
- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2 m;
- Телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;
- На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви;
- Базне радио-станице и радио-релејне станице са припадајућим антенским системима и инфраструктуром градити по техничким препорукама и светским стандардима из ове обалсти, а непосредни простор око антенског стуба оградити (100 m²) и спречити блиску изградњу која ће смањити ефикасност функционисања (умањити или спречити сигнал);
- У случају изградње антенског стуба и базне станице на неповољним/условно стабилним или нестабилним теренима обавезно је претходно геотехничко истраживање;
- Колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

3.4.8. Термоенергетска инфраструктура

Дистрибутивни гасовод од челичних цеви притиска до 16 (12) bar

При паралелном вођењу са другим инсталацијама поштовати Услове и техничке нормативе за пројектовање и изградњу гасовода у следећим табелама:

Минимално дозвољено растојање		
	укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,6
Од гасовода до даљинских топловода, водовода и канализације	0,2	0,3
Од гасовода до проходних канала топлодалековода	0,5	1,0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телефонских каблова	0,3	0,5
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,2	0,6
Од гасовода до бензинских пумпи	-	5,0
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

Минимално дозвољено растојање од осе гасовода до електро водова (m)		
Називни напон (kV)	Од осе стуба -паралелно вођење	Од темеља стуба -укрштање
До 1	1	1
1-10	5	5
10-35	8	10
>35	10	10

Минимално растојање дистрибутивног гасовода од темеља објекта је 3m.

Приликом укрштања дистрибутивног гасовода од челичних цеви са путевима и улицама, гасовод се по правилу води под правим углом у односу на осу објекта. Уколико то није могуће извести, дозвољена су одступања до угла од 75°.

При пројектовању саобраћајница потребно је поштовати прописане висине надслоја при полагању гасовода у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.)

МРС 16(12)/4 bar

Минимално растојање МРС од зграда и других објеката износи 15m, од пута 8m, од надземних електроводова 1,5 висина стуба изражена у метрима.

Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви притиска до 4bar

Минимално светло растојање гасовода од других подземних инсталација предвидети:

- при паралелном вођењу гасовода и других инсталација минимално светло растојање износи 40 cm
- при укрштању гасовода и других инсталација минимално светло растојање износи 20cm
- није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода
- није дозвољено постављање шахта изнад гасовода

Минимално растојање дистрибутивног гасовода од темеља објекта је 1m.

Приликом укрштања дистрибутивног гасовода притиска до 4 bar са путевима и улицама, гасовод се по правилу води под правим углом у односу на осу објекта. Уколико то није могуће извести, дозвољена су одступања до угла од 60°.

При планирању гасовода потребно је поштовати прописане висине надслоја у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова ће се прописивати при изради пројектно-техничке документације.

3.5. Површине и објекти осталих намена

3.5.1. Становање – општа правила

Објекти који се налазе у заштитном појасу инфраструктурних коридора далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или нове градње у том појасу.

Постојећи објекти који премашују урбанистичке параметре

Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, као и оних чији су параметри већи од максимално прописаних у Плану, могућа је реконструкција без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор) и без отварања нових отвора на делу где не постоје прописана растојања.

Основна намена објекта

Претежна намена објеката која је приказана на графичким прилозима је становање. Као основна намена дозвољено је породично становање и њој компатибилне намене (услуге, пословање, објекти за јавну употребу и објекти од општег интереса, спорт и рекреација, зеленило и сл.).

Врста и намена објеката.

У оквиру становања, могу се градити:

- породични стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти
- пословни објекти

Породични стамбени објекти - намена је, искључиво, становање.

У зони становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише 4 стамбене јединице организоване у једном или више стамбених објеката.

Максимална спратност породичних објеката износи П+2+Пк.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објекат је 3,0m, уколико то није другачије дефинисано овим Планом.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,0 m.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 1,5m, изузетно 1,0m због претходних урбанистичких обавеза.

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у предходном ставу, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне и потезе изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у предходном ставу, могу се, изузетно, нови објекти постављати и на растојањима од 1,0m.

Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан..

Стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти

Овај тип објекта, поред стамбених, садржи и пословне, односно радне просторије, које су функционално одељене од стамбеног дела објекта.

Пословни објекат-садржи просторије за одвијање пословних делатности, или одређених врста производних делатности из области производног занатства.

Изградња пословних објеката. Обављање делатности на парцелама становања је дозвољено у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатност се може обављати и у другом објекту на парцели, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације - парцеле.

Објекти комерцијалних садржаја су саставни део зона становања и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу као за целине, у зависности у којој се налазе.

Дозвољене пословне делатности у оквиру породичног становања су из области:

трговине (продавнице прехранбене, робе широке потрошње и др.)

услугног и производног занатства (обућарске, кројачке, фризерске и др.)

услугних делатности (књижара, копирница, видеотека, и др.)

угоститељства (ресторан, кафе бар, пицерија и сл.)

здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл.)

социјалне заштите (сервиси за чување деце, играонице за децу, и др.)

културе (галерије, читаонице и др.)

забаве (билијар, салони видео игара, и др.)

спорта (теретане, вежбаоне, аеробик и др.)

административних делатности (представништва, агенције, и др.)

пољопривреде (пољопривредна аптека и сл.)

Нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У оквиру становања могу се градити и помоћни објекти (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти у оквиру становања ниских густина.

Висина објеката. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом)

- 2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца
 - 3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m
 - 4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца)
 - 5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се у односу на конкретну ситуацију применом тачака 1-7 овог става.
 - 6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта
 - 7) висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Посебна правила изградње објекта основ су за реализацију у оквиру целине односно грађевинске парцеле одређене целине.
- И пословна и стамбена намена објекта могу бити као основна или претежна намена објекта у оквиру грађевинске парцеле. На појединачним парцелама у оквиру целина компатибилна намена може бити доминантна или једина.

3.5.2. Мешовито становање спратности до П+2+Пк (Зона I – Зона центра)

Могуће намене које могу бити заступљене су: породично становање средње густине изграђености, пословање, услуге и комерцијалне делатности.

Комерцијане делатности планиране су као компатибилне намене становању и јавним функцијама, што не искључује изградњу само пословних, односно само стамбених објеката или објеката јавних намена.

Услужно-комерцијални садржаји могу се формирати као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом.

Пословање обухвата трговину (прехрамбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Однос пословања према становању 40% : 60% на нивоу ове просторне целине.

Намена објекта чија је градња забрањена у овим целинима:

Забрањена је изградња објекта који би могли да угрозе животну средину и намене које су заступљене у оквиру мешовитих намена у централној зони. Не сме се угрозити визуелна аутентичност насељског центра.

Пословна намена ни на који начин не сме да угрожава становање и околину (бука, испарења, вибрације, било какве штетне материје - моторна уља, детерџенти.....).

Врста објекта према типу (начину) изградње:

Објекте је могуће градити у непрекинутом или прекинутом низу (ивична градња) као и слободностојеће објекте.

Величина грађевинске парцеле:

Минимална величина грађевинске парцеле за **објекте пословања и услуга:**

објекат у непрекинутом низу.....	250 m ²
објекат у прекинутом низу	400 m ²

или се задржава постојећа величина грађевинске парцеле уколико је парцела изграђена.

Минимална величина грађевинске парцеле за породично становање је идентична као за објекте пословања и услуга.

Ширина фронта грађевинске парцеле:

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за **објекте пословања и услуга:**

објекат у непрекинутом низу6 m (изразито за постојеће објекте 12m)

објекат у прекинутом низу12 m

или се задржава постојећа ширина фронта уколико је грађевинска парцела изграђена.

Најмања **ширина фронта породичног становања** грађевинске парцеле, у зависности од начина изградње, износи:

објекат у прекинутом низу12 m

или се задржава постојећа ширина фронта уколико је грађевинска парцела изграђена.

Дозвољени урбанистички параметри (на парцели):

-степен заузетости

пословање и услуге.....70 %

мешовите намене у централној зони.....60 %

уређене зелене површине.....мин. 10 %

Напомена: параметар од 10% уређене зелене површине у оквиру парцеле важи за ситуације где је то могуће или се задржавају постојећи урбанистички параметри уколико је грађевинска парцела већ изграђена.

Дозвољена спратност објеката:

Вертикална регулација и међусобна одстојања објеката одређују се у складу са околностима на парцели, ширини уличне регулације и одстојањима према постојећим објектима. **Спратност објеката мешовите намене у централној зони максимално до П+2+Пк**

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

Кота приземља објекта у односу на ниво јавног пута

одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 m, савладава се унутар објекта.

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0 m од коте тротоара.

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

Грађевинска линија:

Удаљење грађевинских линија објеката у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним у графичком прилогу бр.6 „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“.

Положај објеката на грађевинској парцели

Растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле за слободностojeће објекте и двојне објекте износи минимално 3,0m.

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Уколико се слободностojeћи објекат поставља тако да додирује границу грађевинске парцеле, неопходна је писана сагласност власника суседне парцеле.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

У оквиру исте грађевинске парцеле могућа је изградња другог објекта у складу са предходно датим правилима грађења за ову просторну целину.

Архитектура:

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене, естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и окружења.

Паркирање:

Код изградње пословних и стамбено-пословних објеката обезбедити површине за паркирање на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то:

- 1 паркинг место на 70 m² пословног простора;
- 1 паркинг место по стамбеној јединици.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле **пословних објеката** се не ограђују.

Грађевинске парцеле **породичног становања** могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4 m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина 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.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта подразумева:

- Излаз на јавну саобраћајницу
- Услове за електроенергетски прикључак
- Услове за прикључење на водовод
- Обавеза прикључка на канализациону мрежу

3.5.3. Породично становање спратности до П+1+Пк (Зона II – Општа стамбена Зона)

Породично рурално становање карактерише могућност да се уз стамбени део парцеле формира и економско двориште за потребе властитог домаћинства. Парцела може бити уређивана за пољопривредно и мешовито домаћинство.

Простор за становање.....40% површине
Простор за друге функције.....60% површине
Величина грађевинске парцеле,
за слободно стојеће објекте оптимално..... 800 m²
за пољопривредна домаћинства, макс..... 1500m²

Удаљења од суседних објеката, према општим правилима за породично становање
Удаљења од бочних ивица парцеле, према општим правилима за породично становање

Ширина фронта..... 20,0m
Индекс заузетости парцеле..... до 30%
Уређене зелене незастрте површине..... 30%
Спратност објеката, максимално..... П+1+Пк

Паркирање, број паркинг места на сопственој парцели.... 1 ПМ на 1 стан

На парцелама преко 1000m² могућа је изградња објеката за потребе искључиво малих производних погона и објеката комерцијалних и услужних делатности (стоваришта, veleprodaja).

Код мешовитих и пољопривредних домаћинстава парцела може имати издвојен стамбени и економски део.

У неизграђеним деловима растојање грађевинске линије од регулационе линије не треба да је мање од 5,0 m.

Међусобна минимална удаљеност стамбених слободностојећих објеката, на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,0 m, је 6,0 m.

За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,0 m међусобна удаљеност износи најмање 5,0 m.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од прописаних, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. Економски објекти који се, у економском делу парцеле, могу градити су: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила и др.

Међусобна растојања објеката у економском дворишту зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 3,0 m.

Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката не може бити мање од 5,0 m од границе парцеле.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,0 m.

Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5 m, а економског 3,0 m.

Ако се економско двориште формира уз јавни пут растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се, на основу преовлађујуће грађевинске линије суседних објеката увећаним за најмање 3,0 m зеленог појаса.

3.5.4. Пословање и производња (радне зоне у оквиру Зоне II – Општа стамбена Зона)

Основна намена: Производња

У оквиру производних делатности могу се наћи прехранбена производња, грађевинарство и производња грађевинских материјала, складишта, већа трговинска предузећа, занатска производња...

Могуће пратеће намене: Све врсте услужних делатности, мешовито пословање, комерцијалне делатности, зеленило...

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

Правила грађења за објекте производних делатности:

Величина грађевинске парцелемин.....500 m²

Ширина грађевинске парцелеоптимално.....20 m

Положај објекта у односу на улицу.....мин 10m повучено од регулације

Удаљења од суседних објеката.....мин10m

Удаљења од бочних ивица парцеле.....мин.5m

удаљење од задње ивице парцеле.....мин.10m

Индекс заузетости

до 500 m²..... 50%

од 500-1000 m².....40%

од 1000-3000 m².....30%

преко3000 m².....25%

Проценат незастртих површина до.....30%

до 1000 m²..... 20%

од 1000-3000 m².....30%

преко-3000 m².....35%

ширина заштитног зеленог појаса према другим наменама ..15m

Спратност објеката.....максимално П+1

за административни део.....макс. 10% површине производног дела изузетно П+2

Паркирање на парцели.....1ПМ на 200 m² корисног простора

Ограђивање: Грађевинска парцела се ограђује.

Ограда се поставља, на подзид а висина оградe на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6m, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

Капије на уличној оградe не могу се отварати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

Зеленило: Грађевинске парцеле производних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење. Слободне површине у оквиру производне делатности уредити и озеленити у што већој мери, минимално 30% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног материјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

3.6. Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

- Код стамбених објеката, у оквиру објекта гараже се могу планирати и просторије за оставу.

- Уколико су гараже испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености парцеле.

- За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

Паркирање у оквиру пословног комплекса, решавати изван површине јавног пута, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70 m² нето грађевинске површине пословног дела или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 70 m² површине.

- за административне, пословне, здравствене и образовне установе по 1 паркинг место на 70 m² корисног простора,

- за магацинске и производне објекте 1 паркинг место на 200 m² корисног простора,

Гаражирање службених возила је у оквиру објекта или на парцели, изнад нивоа терена.

- На парцелама са нестамбеном наменом мора постојати најмање једно паркинг место за теретно возило. Смештај возила–камиона за набавку решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Параметри за паркирање су представљени у оквиру сваке појединачне целине, а у оквиру овог поглавља су дати општи услови за поједине намене.

3.7. Архитектонско обликовање објеката

Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30cm, и балкони до 80cm и то на висини преко 4 m. Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.

Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Код објеката у низу и објеката у прекинутом низу забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају.

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Кота приземља у односу на ниво јавног пута одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута

кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта

за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута.

За објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 m, савладава се унутар објекта

Грађевинске парцеле породичног становања могу се оградити зиданом оградом до висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4 m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина оградe на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.

Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Објекти вишепородичног становања у отвореном типу блока се не могу ограђивати, осим уколико се одвојајају од постојећег, породичног становања.

3.8. Могуће интервенције на постојећим објектима

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, не могу се дограђивати или надграђивати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор).

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу или у складу са дозвољеним параметрима.

Реконструкција објеката:

доградња нових етажа	до дозвољене максималне висине
доградња објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта и околних објеката
доградња крова изнад равне терасе објекта	ради санације равнoг крова без нарушавања венца макс. нагиб до 40 степени
реконструкција крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,8 m мерено од коте пода до прелома косине крова баце - под условима као за нове објекте
реконструкција фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	дозвољава се
реконструкција фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	дозвољено је код породичних објеката код вишепородичних објеката само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградња вертикалних комуникација	дозвољава се

(степениште...)	
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	дозвољава се у складу са прописима
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор	дозвољава се, осим код подземних етажа које немају отвор на фасади висине веће од 80cm.
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор	дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објеката
- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

Правилник је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне овог плана.

На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. дефинисани су по типу становања и просторним целинама.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

3.9. Земљиште изван грађевинског подручја

3.9.1. Правила коришћења пољопривредног земљишта

Изградња објеката у функцији пољопривреде на пољопривредном земљишту, у складу са овим Планом, реализује се на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на пут, минимални ниво комуналне опремљености – електричну енергију, интерни систем водовода и канализације), и то на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану.

Изградња појединачних економских објеката у функцији пољопривреде (објекти за смештај пољопривредних машина и алата, репроматеријала и сл.) може се реализовати директно

на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе, и то уколико такви објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове, при чему површина оваквих објеката не може прећи однос 1:50 (1,0m² бруто површине објекта на 50,0m² парцеле). У оквиру ових објеката могућа је и изградња стамбеног простора, површине до 50% укупне бруто развијене површине објекта.

Изградњу објеката инфраструктуре на пољопривредном земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних пољопривредних или јавних путева, односно уз регулисане правно-имовинске односе, у складу са Законом, на земљишту изван ових парцела (на бази закупа, права службености пролаза и сл.).

За изградњу објеката на пољопривредном земљишту на основу овог Плана, према њиховој намени и карактеру, у складу са законском процедуром утврђује се потреба израде студије о процени утицаја на животну средину.

Осим примарне пољопривредне производње, на пољопривредном земљишту се могу градити и следећи објекти примарне пољопривредне производње: магацини за репроматеријал (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за производњу поврћа у затвореном простору (стакленици), објекти за производњу гљива, глистењаци, тресетишта, аеродроми за пољопривредну авијацију, просецање пољских путева, рибњаци и објекти у сточарству (сточне фарме, ергеле, хиподроми и сл.) као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона и одговарајућег урбанистичког плана.

Заштитно одстојање између стамбених објеката и ораница, односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је најмање 800.0 m. У заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10.0 m није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива. Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточних фарми и објеката у суседству су: од стамбених зграда 200.0 m, од магистралних путева 200 m, од речних токова 200 m и од изворишта водоснабдевања 800.0 m. Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже "Студија утицаја на животну средину" за фарме са преко 500 условних грла, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона и одговарајућег урбанистичког плана.

Величина грађевинске парцеле.....оптимално 2000m²

Ширина парцеле.....мин.25m

Положај објекта у односу на улицимин10mповучено од регулације

Удаљења од суседних објеката.....мин.12m

Удаљења од бочних ивица парцеле.....мин.6m

удаљење од задње ивице парцеле.....мин.12m

Проценат заузетости до.....20%

до 1 ha20%

од 1 – 3 ha.....15%

преко 3 ha.....10%

Коришћење пољопривредног земљишта за друге намене дозвољено је само за подизање заштитних шума и другог зеленила, као и за заокружено уређење стамбених, привредних и инфраструктурних објеката на локацијама које су дефинисане одговарајућим планским решењима. На пољопривредном земљишту су дозвољени сви радови који доприносе повећању његове вредности као фактора пољопривредне производње, под условом строгог поштовања еколошких ограничења за трајно очување биокапацитета укупног простора, а нарочито:

- спровођење хидротехничких мелиорација на бази одговарајућих програма који су усклађени са водопривредним основама
 - умрежавање пољопривредног земљишта у разне видове заштитног зеленила, што се не одражава на смањење површина коришћених у пољопривредне сврхе
 - опремање пољопривредног земљишта путном мрежом и другим видовима техничке инфраструктуре у функцији унапређења економских услова пољопривредне производње
 - промена намена коришћења појединих категорија пољопривредног земљишта на основу детаљног испитивања природних и тржишних погодности и ограничења
 - подизање сточарских фарми и других економских зграда на пољопривредним површинама у складу са санитарним стандардима и другим условима утврђеним законом
- Постојећи појединачни стамбени објекти на пољопривредном земљишту се задржавају.

3.9.2. Правила коришћења водног земљишта

На водном земљишту је забрањена изградња објеката високоградње.

Дозвољена је изузетно:

изградња објеката у функцији водопривреде и одржавања водотока

изградња објеката инфраструктуре у складу са урбанистичким планом.

изградња објеката намењених туризму и рекреацији, према решењима плана.

За изградњу објеката у водном земљишту, на простору за који се не планира израда урбанистичких планова, потребна је израда процене утицаја на животну средину.

3.10. Правила изградње објеката у заштићеним просторима

У складу са законским обавезама, условима надлежних предузећа, установа и институција, одговарајућим уредбама или одлукама, техничким прописима и другим обавезама установљавају се заштитни појасеви, заштитне зоне, зоне контролисаног коришћења и забрањене или ограничене изградње – заштићени простори или објекти.

Заштићени простори и објекти су дефинисани у плану на одговарајући начин: текстуално и (или) графички.

Заштитни појас утврђен условима надлежног предузећа или институције је обавезујући.

У заштићеним просторима се морају поштовати утврђене мере заштите.

За коришћење и изградњу на земљишту на коме је установљен вид заштите надлежан је орган који је утврдио заштиту или предузеће или институција која управља земљиштем.

На простору предвиђеном за заштитни појас не могу се градити објекти и вршити радови супротно сврси због које је појас успостављен.

У правилима грађења за мрежу и објекте инфраструктуре утврђени су заштитни појасеви. Постојећи објекти изграђени у заштитном појасу могу се реконструисати у постојећем габариту и са постојећом спратношћу само уз сагласност предузећа или институције која је утврдила зону заштите, осим у случају када је то већ плански другачије решено.

У заштитном појасу дозвољава се изградња других врста инфраструктуре уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења у складу са техничким прописима.

Надземни и подземни инфраструктурни водови се постављају на основу траса утврђених у графичким приказима. Локације објеката и траса инфраструктуре су у Плану оријентационе и могу се пројектном документацијом кориговати уколико то услови терена захтевају.

У зонама забрањене изградње није дозвољена изградња нових објеката осим у случају да дође до промене у режиму заштите па се у складу са тиме промене и услови надлежног предузећа или институције.

4. Упоредни биланс површина

намена	постојеће површине (ha)	(%)	планиране површине (ha)	(%)
Грађевинско подручје:				
Површине јавне намене:				
Саобраћајнице и путно земљиште	21,9	6,81	32,29	10,05
Гробље	3,27	1,02	3,27	1,02
Основна школа и спорт и рекреација у оквиру школских активности	0,51	0,16	0,51	0,16
Дом културе и месна канцеларија	0,20	0,06	0,20	0,06
Мерна регулациона станица	0,12	0,04	0,12	0,04
Спорт и рекреација – фудбалски терен	0,80	0,25	0,80	0,25
Заштитно зеленило	/	/	4,42	1,38
Неизграђено грађевинско земљиште	0,21	0,07	/	/
Укупно:	27,01	8,40	42,11	13,10
Површине остале намене:				
Мешовито становање	2,80	0,87	2,91	0,91
Породично становање	140,78	43,80	200,30	62,32
Производња	4,56	1,42	4,40	1,37
Бензинска станица	0,10	0,03	0,10	0,03
Укупно:	148,22	46,12	207,71	64,63
Укупно грађевинско подручје:	175,23	54,52	249,82	77,73
Земљиште ван грађевинског подручја:				
Водно земљиште	0,90	0,28	0,90	0,28
Пољопривредно земљиште	145,26	45,20	70,67	21,99
Укупно ван грађевинског подручја:	146,16	45,48	71,57	22,27
УКУПНО:	321,39	100	321,39	100

III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План генералне регулације ће се, на територији његовог обухвата, спроводити:

1. Непосредно спровођење Плана
2. Израдом урбанистичког Плана
3. Израдом урбанистичког пројекта

- Непосредно спровођење Плана

На осталом грађевинском земљишту, које није обухваћено обавезном урбанистичком разрадом, План ће се директно спроводити на основу правила уређења и грађења за појединачну парцелу издавањем **информације о локацији и локацијских услова** које издаје надлежни општински орган.

Грађевинска дозвола се издаје у складу са законском регулативом на основу техничке документације у складу са одредбама Плана.

Правила изградње и регулације се дефинишу појединачно за сваки објект на грађевинској парцели.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се ради на захтев власника/корисника земљишта, у складу са правилима парцелације датим у Плану.

- Спровођење израдом урбанистичког Плана

У складу са Законом за простор у границама Плана се могу, по потреби, на основу Одлуке надлежног органа, радити Планови детаљне регулације, или Измене и допуне важећих планова.

План детаљне регулације израђује се у складу са Планом генералне регулације дефинисаном: наменом површина, зонама са истим правилима грађења, површинама јавне намене, примарном мрежом саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Намена површина је дата као информација о претежној намени, уз могућност примене правила компатибилности из поглавља 3.1. Табела: Компатибилност намена.

Одлуком о изради Плана детаљне регулације, План генералне регулације може се прихватити као Концепт Плана детаљне регулације.

Приликом израде планова детаљне регулације, показатељи за парцеле су оријентациони и усмеравајући, па се показатељи на нивоу појединачне парцеле односно целине могу повећати или смањити тако да на нивоу блока, просечне вредности остану у оквиру вредности датих за планиране намене овог Плана.

Овај План прописује обавезну разраду урбанистичким Планом део простора у обухвату Плана који је захваћен планираном трасом железничке пруге Младенова-Аранђеловац-Топола-Горњи Милановац-Чачак као и трасом брзе друмске магистралне саобраћајнице "Шумадијска магистрала" Мали Пожаревац-Младеновац-Топола-Рудник-Таково. (графички прилог бр. 8 „Начин спровођења Плана“).

Планом је предвиђена обавезна израда Студије заштите старих и вредних надгробних споменика на гробљима у Шаторњи, уз валоризацију истих и утврђивање неопходних мера заштите, а најкасније пре било каквих радова на реконструкцији, изградњи, уређењу или проширењу гробаља;

- Спровођење израдом урбанистичког пројекта

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за следеће површине:

- за производне, комерцијално-складишне или друге саобраћајне површине и објекте са већим бројем приступа моторних возила за које се изводи саобраћајни прикључак
- за станице за снабдевање моторних возила горивом

Општи услов за простор плана:

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу Плана генералне регулације за насељено место Горња и Доња Шаторња у општини Топола, СО Топола има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из овог Плана.

План генералне регулације за насељено место Наталинци урађен је у аналогном (4 примерка) и дигиталном облику (2 примерка).

План генералне регулације за насељено место Горња и Доња Шаторња у општини Топола ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу општине Топола.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ТОПОЛА

Број: 35-8/2015-05-I од 16.03.2015. године

Заменик председника Скупштине општине,
Живота Јовановић

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарски план са границама	P 1:5 000
2. Постојећа изграђеност простора	P 1:5 000
3.1. (а-б) План саобраћаја са нивелационим решењем	P 1:2 500
3.2. (а-б) План саобраћаја са регулационим решењем	P 1:2 500
4. Планирана намена простора и подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине	P 1:5 000
5. (а-б) Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	P 1:2 500
6. (а-б) План регулације површина јавне намене	P 1:5 000
7. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	P 1:5 000
8. Начин спровођења Плана	P 1:5 000

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Извод из планског документа вишег реда
3. Прибављени подаци и услови надлежних органа и институција
4. Концепт Плана
5. Стручна контрола Плана
6. Извештај о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину
7. Мишљење на извештај о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину
8. Одлука о доношењу Плана