
**J.P. ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,
URBANISTIČKO PLANIRANJE I UREĐENJE**

24300 BAČKA TOPOLA ul. Maršala Tita 70.

Tel/Faks: 024/715-723 tel: 024/ 712-716 e-mail: urbttop@stcable.co.yu

Žiro račun : 840-346647-27 PIB 101444490 Matični br.: 08654930

TOPOLYA TELEKRENDEZÉSI ÉS VÁROSRENDEZŐ KÖZVÁLLALATA

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
ISTOČNE OBILAZNICE I
TOPOLSKOG INDUSTRIJSKOG PARKA
U BAČKOJ TOPOLI**

**PDR-II-409-06
Bačka Topola, mart 2006.god.**

S A D R Ź A J

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

II TEKSTUALNI DEO

1. Uvodni deo

2. Opšte odredbe Plana

- 2.1. Ciljevi izrade plana
- 2.2. Razvojne mogućnosti
- 2.3. Ograničavajući faktori koji utiču na koncept izrade plana
- 2.4. Namena površina
- 2.5. Pravni i planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije
 - 2.5.1. Pravni osnov
 - 2.5.2. Planski osnov
- 2.6. Položaj, granice i odlike građevinskog reona obuhvaćenog planom
 - 2.6.1. Položaj građevinskog reona
 - 2.6.2. Granice planom obuhvaćenog prostora
 - 2.6.3. Odlike građevinskog reona obuhvaćenog planom
 - 2.6.3.1. Karakteristike građevinskog reona, podela na zone po postojećem stanju
 - 2.6.3.2. Postojeća parcelacija
 - 2.6.3.3. Komunalna opremljenost prostora

3. Programski elementi plana

4. Pravila uređenja

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

- 4.5. Uslovi uređenja i regulacije zelenih površina
- 4.6. Uslovi zaštite obuhvaćenog područja
 - 4.6.1. Uslovi zaštite životne sredine
 - 4.6.2. Uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara
 - 4.6.3. Uslovi za zaštitu prirode
 - 4.6.4. Uslovi zaštite od elementarnih nepogoda
 - 4.6.5. Uslovi zaštite od ratnih razaranja
 - 4.6.6. Uslovi zaštite od požara
- 4.7. Srednjoročni program uređivanja javnog građevinskog zemljišta
- 5. Pravila građenja**
 - 5.1. Pravila građenja u radnoj zoni
 - 5.1.1. Uslovi za obrazovanje građevinske parcele
 - 5.1.2. Položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građ. parcele
 - 5.1.3. Najveći dozvoljeni stepen zauzetosti i stepen izgrađenosti građ. parcele
 - 5.1.4. Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata
 - 5.1.5. Uslovi za izgradnju drugih objekata na parceli
 - 5.1.6. Obezbeđivanje parking prostora
 - 5.1.7. Uslovi zaštite susednih objekata
 - 5.1.8. Uslovi oblikovanja objekata
- 6. Tehnički uslovi i saglasnosti od nadležnih institucija**
- 7. Podaci o parcelama unutar granice Planom obuhvaćenog prostora**

III GRAFIČKI PRILOZI

- 01. Izvod iz Prostornog plana područja infrastrukturnog koridora autoputa E-75 Subotica-Beograd
- 02. Izvod iz GP naselja Bačka Topola
- 03. Pregledna karta sa blokovskom podelom
- 04. Overeni situacioni plan R = 1:2500
- 05. Katastarski plan sa granicom obuhvata i stečene obaveze u prostoru
- 06. Plan namene površina
- 07. Plan podele na javno i ostalo građevinsko zemljište
- 08. Plan regulacije i nivelacije sa saobraćajnim rešenjem
- 09. Plan energetike
- 10. Plan hidrotehničkih objekata
- 11. Karakteristični profili od 1-1 do 3-3 R= 1:200
- 12. Karakteristični profili od 4-4 do 6-6 R= 1:200

PLAN DETALJNE REGULACIJE ISTOČNE OBILAZNICE I TOPOLSKOG INDUSTRIJSKOG PARKA U BAČKOJ TOPOLI

1. UVODNI DEO

Na osnovu odluke Skupštine Opštine Bačka Topola o izradi Plana detaljne regulacije istočne obilaznice i Topolskog industrijskog parka u Bačkoj Topoli (na sednici održanoj 22.12.2005.god., Sl.list opštine br. 10/05.) i na osnovu Programa za izradu plana detaljne regulacije Istočne obilaznice i Topolskog industrijskog parka (P-II-383-05), od strane J.P. za građevinsko zemljište, urbanističko planiranje i uređenje-Bačka Topola izrađen je Plan detaljne regulacije Istočne obilaznice i Topolskog industrijskog parka u Bačkoj Topoli.

Prostor obuhvaćen planom zauzima blok 63. u celosti i delove blokova 62, 64, 67, 56 i 57 po Generalnom planu Bačke Topole.

Ukupna površina planskog prostora je 96-52-52 m².

2. OPŠTE ODREDBE PLANA

2.1. CILJEVI IZRADE PLANA

Realizacija predmeta Plana ima važnosti iz više aspekata za razvoj opštine:

- A. Izgradnja saobraćajnice za povezivanje regionalnih puteva Senčanski put i Bečejski put
- B. Stvaranje planskih uslova za razvoj industrije u Bačkoj Topoli

A. Izgradnja saobraćajnice za povezivanje Senčanskog i Bečejskog puta – tzv. Istočna obilaznica

Obilaznica koja će povezati regionalne puteve Senčanski put i Bečejski put na ivici građevinskog reona i koja će omogućiti izmeštanje dela tranzitnog saobraćaja iz naselja. Napominjemo, da je Senčanski put jedina veza sa Autoputem E-75 na teritoriji opštine, preko petlje kod ukrštanja autoputa i puta R-119 (Horgoš-Bačka Palanka) koja je na oko 2km od naselja.

Ova obilaznica je deo sistema obilaznica obrađenih u Studiji povezivanja autoputa E-75 sa mrežom regionalnih puteva u zoni Bačke Topole, koju je izradio Institut saobraćajnog fakulteta u Beogradu, glavni autor je Prof.dr. Ljubiša Kuzović dipl.ing. U toj studiji je obuhvaćena Istočna obilaznica - koja je predmet ovog plana - , kao i deo tzv. Južne obodne obilaznice, koja je obrađena u granicama predmetnog, planom predviđenog prostora.

Kao glavna saobraćajnica istočnog dela naselja Bačke Topole Istočna obilaznica imaće za cilj:

- namena obilaznice za izmeštanje dela tranzitnog saobraćaja van jezgra naselja,
- saobraćajnica za povezivanje planiranog industrijskog parka sa postojećim saobraćajnicama,
- povezivanje postojećih saobraćajnica postojećih industrijskih zona u cilju poboljšanja odvijanja saobraćaja koji do sada nije rešen na adekvatan način. Tu se radi o povezivanju ulice Edvarda Kardelja i Veljka Vlahovića sa planiranom obilaznicom, a sa tim se omogućava lakši i bezbedniji način odvijanja saobraćaja preko obilaznice, a ne preko ulica uskih i gusto naseljenih.

B. Izgradnja Industrijskog parka sa planiranom potrebnom infrastrukturom

Topolski industrijski park je planiran na prostoru koji je Generalnim planom Bačke Topole predviđen za industrijsku zonu.

Na osnovu toga a i na osnovu aktuelnih tendencija, lokalna uprava opštine je odlučila da izradi plan za aktiviranje tog prostora odnosno za omogućavanje izgradnje industrijskog parka u cilju razvoja privrede opštine.

Plan industrijskog parka treba da obuhvata potrebnu infrastrukturu.

U bloku 57. predmetnog prostora postoji izgrađeni industrijski kompleks za preradu metala „Inomag” sa raznoraznim industrijskim i pratećim sadržajima, glavna merna-regulaciona stanica NIS-GAS –a, i deo ulaza mešaone stočne hrane sa vagom Topiko a.d.

Ostali deo prostora je u sadašnjem stanju neizgrađen, koristi se za poljoprivredu.

2.2. RAZVOJNE MOGUĆNOSTI

Uređenjem predmetnog prostora stvorit će se uslovi za:

- formiranje komunalno opremljenih prostora za izgradnju budućih industrijskih pogona, kompleksa;
- izgradnja saobraćajnica, deonice mreže obilaznica za poboljšanje saobraćaja Bačke Topole, po ranijem opisu.

Sa tim će se stvoriti osnovni uslovi za razvoj privrede grada, pa i opštine Bačka Topola, mogućnosti investicija za izgradnju raznih industrijskih sadržaja i za domaće, i za inostrane investitore.

Sa druge strane od velikog je značaja izmeštanje jednog dela tranzitnog saobraćaja van naselja B. Topole, koji će se ostvariti izgradnjom tzv. Istočne obilaznice.

Prostor zapadno od kompleksa Inomag, do granice parcele Železnice potrebno je predvideti za saobraćajne površine iz razloga što već postoje planovi za modernizaciju i proširenje Železnice (tzv. Brza pruga). U slučaju realizacije tog plana doći će do izgradnje novih koloseka i pratećih sadržaja, jer po projektu predmetna deonica železnice čini deo planirane teretne stanice.

2.3. OGRANIČAVAJUĆI FAKTORI KOJI UTIČU NA KONCEPT IZRADE PLANA

Od postojeće elektroenergetske infrastrukture na predmetnom prostoru se nalaze:

- deonice sledećih dalekovoda: - DV 110 kV Bačka Topola 2 - Bačka Topola 1,
- DV 20 kV Novo Orahovo,
- DV 20kV Mićunovo,
- podzemni kablovski izvod 20 kV Livnica iz TS Bačka Topola 2.,
- u kompleksu Inomag-a postoji MBTS – 6 P,
- na južnom obodu TIP-a se nalazi TS 110/20 kV Bačka Topola 2.

Od postojeće gasne infrastrukture na predmetnom prostoru se nalaze:

- glavna merna-regulaciona stanica (GMRS) Bačka Topola na posebnoj parceli u krugu Inomaga,
- priključni gasovod visokog pritiska od SGS Ada do GMRS Bačka Topola,
- gasovod srednjeg pritiska ϕ 273 prema MRS grad u koridoru Južne obodne obilaznice
- gasovod srednjeg pritiska ϕ 114.3 prema MRS Mićunovo – predviđeno je izmeštanje.

Na predmetnom prostoru se nalaze trase međumесnih i mrežnih telekomunikacionih kablova na parcelama br. 6105 i 6106 KO Bačka Topola – grad, koje su predviđene za izmeštanje.

Problem planiranja je, da su budući investitori nepoznati kao ni njihove potrebe: prostorne i potrošačke (voda, el.energija, gas itd.).

U rešavanju izgradnje infrastrukture prvi korak treba da bude izgradnja potrebnih saobraćajnica, a od saobraćajnica primarna je Istočna obilaznica, a u sledećem koraku da se izgradi saobraćajnica Južne obodne obilaznice i saobraćajnica za povezivanje Istočne obilaznice sa ulicom Edvarda Kardelja.

2.4. NAMENA POVRŠINA

Za uređenje planom predviđenog prostora planirane su sledeće namene:

- Planirani **Industrijski park** i to na prostoru između planirane Istočne obilaznice sa istočne strane i postojećih industrijskih kompleksa sa zapadne strane. Prostor obuhvata i potrebnu mrežu koridora za saobraćajnu i ostalu infrastrukturu.;
- Postojeći **industrijski kompleks Inomaga** (u krugu postojećeg kompleksa se nalazi i glavna merno-regulaciona stanica gasovoda), i **postojeći deo ulaza mešaone** stočne hrane sa vagom Topiko a.d.;
- **Terminal za teretna vozila**. Na prostoru trapezastog oblika predviđen je terminal za teretna vozila. Predmetna lokacija je povoljna za tu namenu zbog blizine Istočne obilaznice odn. raskrsnice obilaznice i ulice Edvarda Kardelja;
- **Zaštitno zelenilo**. Na prostoru između planirane Istočne obilaznice i granice građevinskog reona planirano je zaštitno zelenilo. Prostor zbog postojećih visokonaponskih dalekovodova nije pogodan za izgradnju objekata.

Plan namene površina je prikazan u grafičkom prilogu.

2.5. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE

2.5.1. PRAVNI OSNOV

- Članovi 39. - 50. Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS br.47/2003.),
- Zakon o zaštiti životne sredine (Sl.glasnik RS br.135/04),
- Pravilnik o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovima i načinu stavljanja plana na javni uvid, članovi 15-27. (Službeni glasnik RS br.12/2004.),
- Odluka Skupštine Opštine Bačka Topola od dana 22.12.2005.god. (Sl.list B.Topole br. 10/05.)

2.5.2. PLANSKI OSNOV

- Generalni plan Bačke Topole (Sl.list Opštine Bačka Topola br.10/2003.);
- Prostorni plan područja infrastrukturnog koridora autoputa E-75 Subotica – Beograd (Batajnica), (Sl.glasnik RS br.69/2003.);
- Studija povezivanja autoputa E-75 sa mrežom regionalnih puteva u zoni Bačke Topole (izrađen od strane Instituta saobraćajnog fakulteta u Beogradu, glavni autor Prof.dr. Ljubiša Kuzović dipl.ing.)

Na osnovu Uredbe o utvrđivanju Prostornog plana područja infrastrukturnog koridora autoputa E-75 Subotica - Beograd (Batajnica) (Službeni glasnik RS 22/2003 od 7.jula 2003.god.) predmetni prostor, kao i planirana saobraćajnica su sadržani u ovom planu.

2.6. POLOŽAJ, GRANICE I ODLIKE GRAĐEVINSKOG REONA OBUHVAĆENOG PLANOM

2.6.1. POLOŽAJ GRAĐEVINSKOG REONA

Predviđeni građevinski reon obuhvaćen Planom detaljne regulacije je u istočnom delu naselja Bačke Topole, na prostoru istočno od postojećih industrijskih kompleksa do granice građevinskog reona, a između regionalnih puteva R-119 (Senčanski put) i R-108 (Bečejski put).

Prostor obuhvaćen planom zauzima blok 63. u celosti i delove blokova 62, 64, 67, 56 i 57 po Generalnom planu Bačke Topole.

Prema istom generalnom planu:

- blokovi 56. i 57. su namenjeni radnim kompleksima (istočna radna zona). Za ove blokove obavezna je izrada regulacionih planova za cele blokove i urbanističkih projekata za pojedine komplekse. Osnovni uslovi su dati ovim planom.

- blok 62. je namenjen radnim kompleksima, individualnom stanovanju, dečijoj ustanovi, zaštitnom zelenilu i groblju. Uređenje bloka vršiti na osnovu urbanističkih projekata za pojedinačne namene.

- blokovi 63. i 64. su namenjeni radnim kompleksima (istočna radna zona).

2.6.2. GRANICE PLANOM OBUHVAĆENOG PROSTORA

Granice planom obuhvaćenog prostora su definisane prelomnim tačkama:

Početna tačka br.1. nalazi se na južnoj međi parcele br.7344, koridora puta R-108 (Bečejski put), u pravcu granice građevinskog reona. Od tačke br.1. granica obuhvata plana se podudara sa granicom građevinskog reona u pravcu jug-sever odn. u produžetku tog pravca prema koridoru puta R-119 (Senčanski put), do granične međe između parc. br.3360/1 i 3359/1. Granica se nastavlja prema severoistoku do južne ivice koridora parc. br.7336/1 (Senčanski put, R-119).

Tačka br.3. je na južnoj ivici parc.br.7336/1 (Senčanski put), u pravcu granične međe parc.br.3340/1 i 3342. Granica se nastavlja prema severu do severne granice parcele koridora puta.

Tačka br.4. je na tromedi parc.br.7336/1, 3340/1 i 3342. Granica se nastavlja prema zapadu duž severne granice koridora puta (parc.br.7336/1).

Tačka br.4a je na tromedi parc.br.7336/1, 3341 i 3340/2. Granica se nastavlja prema severu graničnom međom parc.br. 3341 i 3340/2.

Tačka br.4b je na tromedi parc.br.3341, 3340/2 i 3337. Pravac se nastavlja prema zapadu do zapadne granice parc. ulice Bačkopalanačka.

Tačka br.5b je na graničnoj međi između parc.br. 7328 (ul.Bačkopalanačka) i 3225. Granica se nastavlja prema jugu.

Tačka br.5a je na tromedi parc.br. 7328, 3224 i 7336/1. Granica se nastavlja prema zapadu duž severnom granicom parcele Senčanskog puta.

Tačka br.5. je na severnoj međi koridora Senčanskog puta a u pravcu granične međe između parc.br.3362 i 3365. Granica se nastavlja prema jugu duž granične međe prethodno pomenutih parcela.

Tačka br.6. je na tromedi parc.br. 3362, 3376 i 3604/2. Granica se nastavlja prema zapadu duž južne međe parc.br.3376.

Tačka br.7. je na tromedi parc.br.3376, 3604/1 i 7514 (ul.Edvarda Kardelja). Granica se nastavlja prema jugu duž međe između parc.br.3604/1 i 7514.

Tačka br.8. je na tromedi parc.br.3604/1, 7514 i 3603 (put). Nastavlja se prema zapadu do zapadne ivice parc.br.3603.

Tačka br.9. je na tromedi parc.br.3603, 7514 i 3601. Granica se nastavlja prema jugu međom između parc.br.3603 i 3601.

Tačka br.10. je na tromedi parc.br.3603, 3601 i 3602. Granica se nastavlja prema zapadu na međi između parc.br.3601 odn. 3600 i 3602.

Tačka br.11. je na tromedi parc.br.3600, 3602 i 3609/1. Granica se nastavlja prema jugu duž istočne međe parc.br.3609/1.

Tačka br.12. je na tromedi parc.br.3609/1, 3602 i 7516 (ul.Veljka Vlahovića). Granica se nastavlja prema zapadu duž severna međe parc.br.7516.

Tačka br.13. je na tromedi parc.br. 7516, 3614 i 3618.

Tačka br.14. je na međi između parc.br.3623 i 3644 (Železnica) na udaljenosti od 23m od međe sa parc.br.7516. Nastavlja se istočnom međom koridora železnice preko tačaka br.15, 16, 17, 18 do tačke br.19.

Tačka br.19 je na tromedi parc.br.3644, 6146/3 i 6146/1. Granica se nastavlja prema istoku duž južne granice parc.br.6146/3.

Tačka br.20. je na tromedi parc.br.6146/3, 6146/2 i 6145/2. Granica se nastavlja prema jugu zapadnom granicom parc.br.6145/2 preko prelomnih tačaka br.21 i 22.

Tačka br.23. je na tromedi parc.br.6145/2, 6147 i 7535 (put). Granica se nastavlja prema jugu zapadnom granicom parc.br.7535 (put) preko prelomne tačke br.24, i nastavlja se istim pravcem preko parc.br.6186, do parc.br.6184.

Tačka br.25. je na severnoj granici parc.br.6184. Granica se nastavlja prema zapadu severnom granicom predmetne parcele do krajnje zapadne tačke te parcele.

Tačka br.26. je krajnja zapadna tačka severne granice parc.br.6184. Granica se nastavlja prema jugu, zapadnom granicom parc.br.6184 do parcele Bečejskog puta i nastavlja se istim pravcem do južne granice parc.br.7311 (R-108 Bečejski put).

Tačka br.27. je na južnoj granici parc.br.7311, po opisu iz prethodne tačke. Granica se nastavlja prema jugoistoku duž južne granice parc.br.7311 do tačke br.1.

Ukupna površina planskog prostora je 96-52-52 m².

2.6.3. ODLIKE GRAĐEVINSKOG REONA OBUHVAĆENOG PLANOM

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

Po postojećem stanju prostor obuhvaćen planom čine:

- neizgrađeno građ. zemljište – njive koje se obrađuju; prostor između granice građevinskog reona i postojećih industrijskih sadržaja odn. između Senčanskog i Bečejskog puta,
- izgrađeno građ. zemljište a to su: krug industrijskog kompleksa Inomag na zapadnom delu prostora, odn. površina salaša pored Senčanskog puta,
- javno zemljište – površine postojećih saobraćajnica.

2.6.3.2. POSTOJEĆA PARCELACIJA

Spisak katastarskih parcela

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

· javno građevinsko zemljište čine: delovi parcela broj 7336/1 (Senčanski put R-119), 7311 (Bečejski put R-108), 3603 (poljski put), 7516 (ul.Veljka Vlahovića) i 7535 (poljski put).

· ostalo građevinsko zemljište čine:

- deo Bloka 62.:
 - parcela u celosti: parc.br. 3362
 - delovi parc.br. 3361, 3360/1, 3360/2, 3359/1
- deo Bloka 56.:
 - parcele u celosti: parc.br. 3602, 3604/1, 3604/2, 3605, 3606, 3607, 3608
 - delovi parc.br. 3618, 3619, 3621, 3623
- deo Bloka 57.:
 - parcele u celosti: parc.br.6100/1, 6100/2, 6101, 6102, 6103, 6104/1, 6104/2, 6146/3
- Blok 63.:
 - parcele u celosti: parc.br. 6105, 6106, 6107, 6108, 6109, 6110, 6111, 6112, 6113, 6114, 6115, 6116/1, 6116/2, 6117, 6118, 6119, 6120, 6121, 6122, 6123/1, 6123/2, 6124/1, 6124/2, 6125, 6126, 6127, 6128/1, 6128/2, 6129, 6130, 6131, 6132, 6133, 6134, 6135/1, 6135/2, 6135/3, 6136, 6137, 6138, 6139, 6140, 6141, 6142, 6143, 6144, 6145/1, 6145/2
- deo Bloka 64.:
 - parcele u celosti: parc.br. 6149, 6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156, 6157, 6158/1, 6158/2, 6159, 6160, 6161, 6162, 6163, 6164, 6165/1, 6165/2, 6166, 6167, 6168, 6170, 6171, 6172, 6173, 6174/1, 6174/2, 6174/3, 6175, 6176, 6177, 6178, 6179, 6181, 6182, 6183, 6184
- Blok 67.:
 - parc.br. 3341 u celosti

Ukupna površina ostalog građevinskog zemljišta iznosi 93-65-00 m².

2.6.3.3. KOMUNALNA OPREMLJENOST PROSTORA

Prostor kruga "Inomag" je obuhvaćen planom iz razloga što u skoroj budućnosti može doći do preparcelacije i izgradnje novih industrijskih pogona, a šta zahteva potrebnu dodatnu infrastrukturu, a i sa razlogom što se po prethodnim uslovima Elektrodistribucije predviđa izgradnja napojnih vodova za prvu fazu industrijskih objekata od trafo-stanice postavljene u krugu "Inomaga".

VODOVOD

Za snabdevanje planiranih sadržaja vodom a na osnovu prethodnog mišljenja JP Komgrad, postoji mogućnost na priključenje na gradsku vodovodnu mrežu na dve lokacije i to:

- u ul. Edvarda Kardelja – postojeći vod 110mm,
- u ul. Bečejski put – planirani vod 110mm.

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Postojeća infrastruktura:

Na predmetnom prostoru se nalaze deonice sledećih dalekovoda:

- DV 110 kV Bačka Topola 2 - Bačka Topola 1,
- DV 20 kV Novo Orahovo,
- DV 20kV Mićunovo.

kao i 20 kV podzemni kablovski izvod "Livnica" iz TS Bačka Topola 2.

Od izvora napajanja na posmatranom prostoru u kompleksu "Inomag"-a postoji MBTS – 6P a na južnom obodu TIP-a se nalazi TS 110/20 kV Bačka Topola 2.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Trasa postojećih međumjesnih i mrežnih kablova je prikazana grafičkim prilogom.

GASOVOD

Na predmetnom prostoru postoje dva izgrađena gasovoda:

-glavni dovodni vod Ada - Bačka Topola visokog pritiska do glavne merno-regulacione stanice (GMRS) na prostoru svrstan u IV fazu (kod Inomaga).

-vod srednjeg pritiska od GMRS do merno-regulacione stanice (MRS), po grafičkom prilogu.

Iz postojeće GMRS moguće je prostor snabdevati gasom.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Po postojećem stanju postoje dve glavne saobraćajnice i to regionalni putevi R-119 (Senčanski put) i R-108 (Bečejski put) kao izgrađene saobraćajnice.

Pored tih postoje poljski (zemljani) putevi po opisu pod stavkom podela zemljišta na javno i ostalo građevinsko zemljište.

PRIVREDNI I DRUGI OBJEKTI

Na predmetnom prostoru postoji izgrađeni industrijski kompleks za preradu metala „Inomag” sa raznoraznim industrijskim i pratećim sadržajima, i deo ulaza mešaone stočne hrane sa vagom Topiko a.d.

Sa južne strane Senčanskog puta postoje parcele sa izgrađenim objektima poljoprivrednog domaćinstva (tipa salaš).

ZAŠTIĆENI OBJEKTI, SPOMENICI KULTURE I PRIRODE

Prema postojećoj planskoj dokumentaciji – Generalnom planu Bačke Topole, i prema izveštaju Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Subotici, na predmetnom prostoru nema evidentiranih spomenika kulture ili prirode pod zaštitom, niti arheoloških nalaza.

POSTOJEĆE ZELENILO

Predmetni prostor (izuzev prostora kompleksa Inomag, i ulaza mešaone Topika) je neizgrađeno građ. zemljište. Pošto se koristi se za poljoprivrednu eksploataciju (oranice) nema postojećeg visokog zelenila ni na javnom ni na ostalom građ. zemljištu.

3. PROGRAMSKI ELEMENTI PLANA

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

Posmatrano prostorno bitni elementi su:

- prostor je u granicama građevinskog reona Bačke Topole i u rubnom pojasu tog reona,
- prostor se nalazi između dva javna puta (regionalni putevi), a preko regionalnog puta R-119 postoji bliska veza sa autoputem E-75,
- bliskost postojeće industrije,
- dobra mogućnost za snabdevanje prostora el. energijom, gasom i vodom,
- prostor nije izgrađen objektima suprastrukture.

Mogući sadržaji planiranog industrijskog parka:

Posmatrajući određene standarde i normative koji se odnosi na prostor i buduće korisnike prostora, došlo se do nekih sadržaja i orijentacionih površina, s tim da su sadržaji sa višeznatnim funkcijama, što će biti značajno kod realizacije plana, s obzirom da su budući korisnici nepoznati.

Kao predviđene namene industrijske zone prvenstveno se misli na:

- proizvodne delatnosti raznih oblika i vrsta u okvirima tzv. **lake industrije**,
- objekti-prostori za **skladištenje robe** i veleprodaju robe izuzev rasutih, zapaljivih i eksplozivnih materijala i sekundarnih sirovina,
- **logistički centri** za uslužno skladištenje i veleprodaju,
- saobraćajno-transportna delatnost u smislu **terminala za teretna vozila** sa pratećim sadržajima - deo bloka 56. (prostor zbog postojećih visokonaponskih dalekovodova nije pogodan za izgradnju objekata),
- **benzinska stanica** za prodaju goriva i gasa za motorna vozila,
- prerada, pakovanje i skladištenje polugotovih i gotovih **prehrambenih proizvoda**; prerada i pakovanje voća i povrća, mesnatih proizvoda (bez klanica); skladištenje (skladišta, hladnjače) i veleprodaja istih dozvoljava se isključivo u bloku 64., zbog najveće udaljenosti od postojećih industrijskih zagađivača.

Tako rasčlanjeni sadržaji sa svojim lokacionim i prostornim zahtevima planirani su u vidu varijantnih rešenja, u zavisnosti od poštovanja zaštitnih zona i postavljene primarne saobraćajne mreže.

4. PRAVILA UREĐENJA

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

Građevinski reon obuhvaćen Planom detaljne regulacije je u istočnom delu naselja Bačke Topole, na prostoru istočno od postojećih industrijskih kompleksa do granice građevinskog reona, a između regionalnih puteva R-119 (Senčanski put) i R-108 (Bečejski put).

Prostor obuhvaćen planom zauzima blok 63 u celosti i delove blokova 62, 64, 67, 56 i 57 po Generalnom planu Bačke Topole.

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

Za javno građevinsko zemljište predviđene su koridori svih planiranih i postojećih saobraćajnica sa potrebnim proširenjima za potrebe javne infrastrukture.

Preostali deo prostora će biti ostalo građevinsko zemljište.

Podela zemljišta je prikazano u grafičkom prilogu.

Za realizaciju plana potrebno je izvršiti preparcelaciju, i to: površine planiranih koridora saobraćajnica prekategorišati u javno građevinsko zemljište.

PLANIRANA PREPARCELACIJA

Za realizaciju plana potrebno je izvršiti preparcelaciju, i to: parcele u koridoru planiranih saobraćajnica prekategorišati u javno građ. zemljište (delom ili u celosti), i to:

- parcele u koridoru Istočne obilaznice: parc.br. 6177, 6176, 6175, 6174/3, 6174/2, 6164, 6165/1, 6165/2, 6166, 6132, 6131, 6130, 6129, 6123/2, 6124/1, 6124/2, 6125, 3604/1, 3604/2, 3359/1, 3603, 3605, 3606, 3607, 3362, 3361, 3360/1, 7516, 7535, 3341 (ul.Bačkopalanačka)
- parcele koridora saobraćajnice na granicama parcele bez postojećeg poljskog puta: delovi parc.br. 6149, 6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156, 6157, 6158/1, 6158/2, 6159, 6160, 6161, 6162, 6163, 6164
- parcele koridora ul.Veljka Vlahovića (Novosadska): delovi parc.br. 6105, 6106, 6107, 6108, 6109, 6110, 6111, 6112, 6113, 6114, 6115, 6116/1, 6116/2, 6117, 6118, 6119, 6120, 6121, 6122, 6123/1, 6123/2, 6124/1, 6124/2, 3604/1, 3603, 7516, 3602, 6104/1, 6103, 6101, 6100/1, 3618, 3619, 3621, 3623
- parcele koridora dela Južne obodne saobraćajnice: delovi parc.br. 6105, 6106, 6107, 6108, 6109, 6110, 6111, 6112, 6113, 6114, 6115, 6116/1, 6116/2, 6117, 6118, 6119, 6120, 6121, 6122, 6123/1, 6123/2, 6104/2, 6146/3
- povezivanje ul. Veljka Vlahovića (Novosadska) i južne obodne saobraćajnice deo parcele 6100/1
- parcele koridora saobraćajnice u proširenom koridoru postojećeg poljskog puta na parc.br. 7535: delovi parc.br. 6132, 6133, 6134, 6135/1, 6135/2, 6135/3, 6136, 6137, 6138, 6139, 6140, 6141, 6142, 6143, 6144, 6145/1, 6145/2
- parcele koridora saobraćajnice pravca sever-jug: delovi parc.br. 6141, 6140, 6108, 6109, 6110, 6111, 6154, 6155, 6156, 6106, 6107
- Požarni put (prostor za instalacije) pravca sever-jug: delovi parcela br. 6105, 6145/2, 6104/2, 7536, 6184

Ostalo građevinsko zemljište:

Postojeće ostalo građevinsko zemljište koje i posle preparcelacije (izdvajanja javnog zemljišta) ostaje ostalo građevinsko zemljište:

- parcele u celosti: 6183, 6182, 6181, 6179, 6178
- delovi parc.br.: 3362, 3363, 3364, 3606, 3605, 3604/2, 3604/1, 6124/2, 6124/1, 6123/1, 6123/2, 6122, 6121, 6120, 6119, 6118, 6117, 6116/1, 6116/2, 6115, 6114, 6113, 6112, 6111, 6110, 6109, 6108, 6107, 6106, 6105, 6104/1, 6104/2, 6103, 6102, 6101, 6100/1, 6131, 6132, 6133, 6134, 6135/1, 6135/2, 6136/3, 6137, 6138, 6139, 6140, 6141, 6142, 6143, 6144, 6145/1, 6145/2, 6136/3, 6137, 6138, 6139, 6140, 6141, 6142, 6143, 6144, 6145/1, 6145/2, 6149, 6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156, 6157, 6158/1, 6158/2, 6159, 6160, 6161, 6162, 6163, 6164, 6165/1, 6165/2, 6166, 6184, 6177, 6176, 6175, 6174/3

4.2. PODELA PROSTORA NA CELINE I ZONE

Podela prostora na zone se može odrediti na sledeći način:

Zona I.

INDUSTRIJSKI PARK

Prostor predviđen za industrijsku zonu tj. za industrijski park.

Na tom prostoru je planirana mreža koridora za saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu za potrebe industrijskog parka.

Na prostorima ograničenim koridorima infrastrukture su površine–zone za namenu industrije tj. industrijska zona u blokovskom sistemu.

Parcelacija tih delova zona – blokova će se vršiti naknadno a po potrebi budućih investitora, u skladu sa pravilima ovog plana.

Zona II.

Prostor postojeće industrije Inomag i Topiko - deo bloka 57.

Zona III.

Prostor između koridora Istočne obilaznice i granice građevinskog reona spada u zonu ograničenja zbog postojećih dalekovoda elektrike, čije izmeštanje nije ekonomski opravdano.

Predviđeno je zaštitno zelenilo.

Zona IV.

Terminal za teretna vozila sa pratećim sadržajima – deo bloka 56.

Ostale površine

Planirane površine koridora za potrebe komunalne i saobraćajne infrastrukture (javne površine).

BILANS POVRŠINA ZEMLJIŠTA:

Namena površina	Postojeće	Planirano
Ostalo zemljište	93-65-00	-
Javno zemljište	2-87-52	18-62-54
Terminal	-	1-71-00
Zelene površine	-	14-39-50
<u>Planirani industrijski park</u>	<u>-</u>	<u>61-79-48</u>
Ukupno obuhvaćeno planom:	96-52-52 m2	96-52-52 m2

4.3. URBANISTIČKI USLOVI ZA JAVNE POVRŠINE I JAVNE OBJEKTE

Planom predviđene javne površine su opisane pod stavkom 4.1.

To su koridori saobraćajnica sa potrebnim proširenjima kod raskrsnica.

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

Planirana širina koridora saobraćajnica su:

- 30m - Istočna obilaznica, Južna obodna obilaznica i paralelna saobraćajnica sa obilaznicom;
- 26m – za ostale saobraćajnice.

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

4.4. USLOVI IZGRADNJE I UREĐENJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

4.4.1. REGULACIJA MREŽE SAOBRAĆAJNIH OBJEKATA SA NIVELACIJOM TERENA

4.4.1.1. KOLSKI SAOBRAĆAJ

Mrežu saobraćajnica čine:

- Istočna obilaznica tj. saobraćajnica između Senčanskog puta R-119 i Bečejskog puta R-108,
 - deonica tzv. Južne obodne obilaznice između Istočne obilaznice i koridora željezničke pruge,
 - saobraćajnica za povezivanje istočne obilaznice i ulice Edvarda Kardelja,
 - saobraćajnice za potrebe industrijske zone – u grafičkim prilogima naznačene kao ul. Veljka Vlahovića, podužna saobraćajnica i poprečne saobraćajnice I i II,
- Saobraćajnice dimenzionisati za dvosmerni saobraćaj, a konstrukcije kolovoza za teško saobraćajno opterećenje.

Dimenzije i lokacije saobraćajnica i koridora kao i nivelacija terena su prikazane u grafičkim prilogima.

Saobraćajnice istočne obilaznice i južne obodne obilaznice planirati sa tehničkim karakteristikama regionalnog puta odn. državnog puta II reda.

Računska brzina kretanja vozila je 60km/sat.

Istočna obilaznica

Uzimajući u obzir namenu istočne obilaznice i pretpostavljeni obim saobraćaja u zoni priključenja iste na postojeće državne puteve II reda (regionalni putevi) potrebno je planirati:

1. Saobraćajni priključak i raskrnicu na državnom putu II reda (regionalni put) br.119. Kružna raskrsnica kod stacionaže državnog puta II reda (regionalni put) br. 119. km 63+641,00,
2. Saobraćajni priključak i raskrsnica na državnom putu II reda (regionalni put) br.108. Raskrsnica kod stacionaže državnog puta br.108. km 30+929,00. Raskrnicu planirati sa potrebnim dodatnim saobraćajnim trakama za levo/desno skretanje,
3. Raskrsnica sa saobraćajnicom ulice Edvarda Kardelja,
4. Raskrsnica sa saobraćajnicom Južne obodne obilaznice.

Tehničke karakteristike Istočne obilaznice, po dobijenim uslovima od Republičke direkcije za puteve - Regionalni centar „Sever“:

- širine saobraćajnih traka 3,25m;
- širine ivičnih traka 0,30m;
- sa poluprečnicima lepeza u zoni raskrsnica na osnovu krive tragova merodavnog vozila koji će koristiti predmetnu saobraćajnicu (šleper sa prikolicom);
- daljina preglednosti min. 120m (u odnosu na „Stop” linije na saobraćajnim trakama u zoni raskrsnice);
- kolovozna konstrukcija za težak saobraćaj;
- računsa brzina kretanja vozila 60km/sat.

Saobraćajno opterećenje na predmetnim državnim putevima 250-500 vozila/sat, računsa brzina kretanja vozila 60km/sat (unutar naseljenog mesta).

Južna obodna obilaznica

Saobraćajnicu kao deonica buduće obilaznice planirati sa tehničkim karakteristikama kao što je opisano za Istočnu obilaznicu.

4.4.1.2. JAVNI PREVOZ

Postavljanje autobuskih stajališta za autobuse gradskog prevoza putnika je moguće. Izgradnja stajališta treba da prati dinamiku izgradnje same industrijske zone odn. broja zaposlenih ljudi i potrebe za javnim prevozom.

4.4.1.3. BIKIKLISTIČKI SAOBRAĆAJ

Uz glavne saobraćajnice planirana je izgradnja biciklističkih staza u cilju povećanja bezbednosti saobraćaja.

Staze dimenzionirati za dvosmerni biciklistički saobraćaj. Širina staza je 2,00m.

Biciklističke staze su prikazane u grafičkom prilogu.

4.4.1.4. PEŠAČKI SAOBRAĆAJ

Za odvijanje pešačkog saobraćaja predviđena je izgradnja potrebnih pešačkih staza. To je planirano u koridorima saobraćajnica Industrijskog parka i povezivanje tih staza sa ulicom Edvarda Kardelja u koridoru postojećeg poljskog puta, parc.br.3603.

U koridoru Istočne obilaznice pešačka staza nije predviđena jer se smatra da u tom pravcu neće biti pešačkog saobraćaja.

Širina pešačkih staza je 1,60m.

4.4.1.5. MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

Parkiranje vozila je predviđeno na prostoru parcela budućih investitora a ne u koridorima saobraćajnica.

Ovo treba uzeti u obzir prilikom projektovanja pojedinih sadržaja kod određivanja potrebnog prostora, građevinske linije i dr.

Planirano je da sa ulazne strane kompleksa građevinska linija objekata bude na 20 m od regulacione linije, čime se dobija slobodan prostor za formiranje parking prostora.

4.4.2. HIDROTEHNIKA

4.4.2.1. VODOSNABDEVANJE

Za snabdevanje planiranih sadržaja vodom a na osnovu prethodnog mišljenja JP Komgrad, postoji mogućnost na priključenje na gradsku vodovodnu mrežu na dve lokacije i to:

- u ul. Edvarda Kardelja i
- u ul. Bečejski put.

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

Sistem gradskog vodovoda omogućava snabdevanje industrijskih pogona za potrebe sanitarne vode i za potrebe protivpožarne zaštite. U slučaju da neki budući pogon bude imao potrebe za tehnološkom vodom potrebno je bušenje bunara za potrebe tehnološke vode. To je i u cilju zaštite pijaće vode od nepotrebnog trošenja pijaće vode za tehnološke potrebe.

4.4.2.2. KANALIZACIJA OTPADNIH VODA

Kanalizaciona mreža na predmetnom prostoru nije izgrađena.

U toku je planiranje glavnog kolektora gradske kanalizacione mreže. Taj kolektor tangira predmetni prostor na lokaciji ukrštanja ulica Veljka Vlahovića i parcele Železnice.

Kanalizaciona mreža se planira u koridorima saobraćajnica sa odvodom i priključkom na gradsku mrežu na lokaciji po prethodnom opisu.

U slučaju da neki sadržaji budu realizovani pre izgradnje pomenute gradske kanalizacije, pojedini investitori su obavezni da odvod otpadnih voda reše pojedinačno izgradnjom recipijenta potrebnih kapaciteta kao i obezbeđenje redovnog pražnjenja tih recipijenata na odgovarajući način.

U zavisnosti od namene budućih objekata odn. količine i sastava otpadnih voda potrebno je predvideti predtretman za tehnološke otpadne vode kod svakog zagađivača.

4.4.2.3. ODVOD ATMOSFERSKIH VODA

Za rešavanje odvoda atmosferskih voda sa javnih površina predviđa se površinski odvod odgovarajućim odvodnim i upojnim jarkovima, rigolama, kanalima, propusnim cevima i dr. potrebnih dimenzija za adekvatno rešenje odvoda atmosferskih voda.

Odvod atmosferskih voda sa izgrađenih objekata i površina budućih investitora treba da reše na sopstvenoj parceli sa odvodom voda na slobodne površine, izradom odvodnih i upojnih jarkova, upojnih bunara i dr. po potrebi.

4.4.3. ENERGETIKA

4.4.3.1. ELEKTROENERGETIKA

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

Na predmetnom prostoru se nalaze:

- deonice sledećih dalekovoda:
 - DV 110 kV Bačka Topola 2 - Bačka Topola 1
 - DV 20 kV Novo Orahovo
 - DV 20kV Mićunovo
- podzemni kablovski izvod 20 kV Livnica iz TS Bačka Topola 2.,
- u kompleksu Inomag-a postoji MBTS – 6 P,
- na južnom obodu TIP-a se nalazi TS 110/20 kV Bačka Topola 2.

PLANIRANA INFRASTRUKTURA

Planirana VN napojna mreža za industrijske objekte je 20 kV kablovska. Planirani industrijski kapaciteti će se snabdevati električnom energijom iz montažno - betonskih trafostanica (MBTS).

Za potrebe industrijskih objekata predviđenih u bloku 63 potrebno je izgraditi tri do četiri MBTS 20/0.4 kV , snage do 630 kVA. Lokacije MBTS će se odrediti prilikom parcelacije za buduće investitore urbanističkim projektima. Za lociranje jedne MBTS predvideti prostor od 15x15 m.

Nove MBTS u početnoj fazi izgradnje će se priključiti na 20 kV kabel koji se polaže od MBTS "Inomag" po trasi južne obodne saobraćajnice i dalje po koridorima saobraćajnica TIP-a. Mreža će se širiti etapno nizanjem novih MBTS na nove deonice 20 kV kabla.

Za potrebe industrijskih objekata TIP-a koji se planiraju u bloku 64 predviđena je izgradnja novog 20 kV kablovskog izvoda iz TS 110/20 kV Bačka Topola 2 , po trasi koja je prikazana na grafičkom prilogu, do prve novoizgrađene MBTS na ovom izvodu. Za naredne industrijske objekte izgraditi 20 kV kablovske vodove od 20 kV vodnih čelija novoizgardenih MBTS do narednih MBTS.

Predvideti osvetljenje saobraćajnica savremenim svetlećim izvorima. Posebno rešiti osvetljenje raskrsnica istočne obilaznice sa regionalnim putevima.

Pravila za paralelno vođenje planiranog puta sa DV 110 kV: Širina koridora DV 110 kV iznosi 50 m, po 25 m od ose dalekovoda sa obe strane. Udaljenost spoljne ivice puta od stuba dalekovoda treba da iznosi minimalno 20 m.

Pravila za ukrštanje regionalnog puta sa DV 110 kV (kod raskrsnice Senćanskog puta R-119 i planiranog puta): Sigurnosna visina voda iznosi 7.0 m.

Pravila za paralelno vođenje planiranog puta sa nadzemnim DV 20 kV: Minimalni razmak ivice kolovoza i stuba vazdušnog voda treba da iznosi 10 m.

Pravila za ukrštanje planiranog puta sa nadzemnim DV 20 kV: Sigurnosna visina voda od površine kolovoza treba da je 7.0 m.

Pravila za paralelno vođenje planiranog puta sa podzemnim kablovskim 20 kV vodom: Razmak kablovskog voda od puta pri paralelnom vođenju treba da je 3.0 m.

Pravila za ukrštanje planiranog puta sa podzemnim kablovskim 20 kV vodom:

Ukrštanje kablovskog voda sa putem vrši se polaganjem u betonski kanal ili u zaštitnu plastičnu cev. Dužina zaštitne cevi iznosi širinu puta uvećanu za po 3 m sa svake strane. Zaštitnu cev ugraditi na dubinu od 1.3 m od najniže kote puta na mestu ukrštanja.

Izgradnjom istočne obilaznice na postojećim 20 kV dalekovodima i 20 kV kablovskim vodovima potrebno je izvršiti sledeće intervencije:

1. Na DV 20 kV Novo Orahovo potrebno je demontirati nadzemni vod u dužini od 410 m, izgraditi novi vod dužine 370 m, na 3 GRS i 2 betonska stuba.
2. Na DV 20 kV Mićunovo potrebno je demontirati nadzemni vod u dužini od 170 m i izgraditi novi kablovski vod dužine 193 m sa ugradnjom 2 nova GRS.
3. Na 20 kV kablovskom vodu "Livnica" postojeća trasa ispod planiranog puta se izmešta i polaže se kabel po novoj trasi dužine 80 m. Na ukrštanju planiranog puta i postojećeg kabla izvršiti zaštitu kabla u dužini od 14 m.

4.4.3.2. GASOVOD

Od postojeće gasne infrastrukture na predmetnom prostoru se nalaze:

- glavna merna regulaciona stanica (GMRS) Bačka Topola na prostoru svrstan u IV fazu (kod Inomaga)
- priključni gasovod visokog pritiska od SGS Ada do GMRS Bačka Topola
- gasovod srednjeg pritiska ϕ 273 prema MRS grad
- gasovod srednjeg pritiska ϕ 114.3 prema MRS Mićunovo

Iz postojeće GMRS moguće je prostor snabdevati gasom.

Planirana je izgradnja distributivne gasovodne mreže i to od postojećeg GMRS do pojedinih potrošača.

Vodovi gasovoda su planirani u koridorima saobraćajnica. Sistem snabdevanja gasom je moguć na dva načina: za manje potrošače dovoljna je distributivna mreža niskog pritiska a za veće potrošače gasovod srednjeg pritiska. I tih razloga u koridorima potrebno je predvideti dve trase za dve vrste vodova.

Planirano je izmeštanje deonice postojećeg voda srednjeg pritiska prema Mićunovu i to od GMRS do saobraćajnice sever-jug vodom od čeličnih cevi prečnika 114.3 mm.

Prilikom izrade projektne dokumentacije saobraćajnice - istočne obilaznice kod Bačke Topole, poštovati sledeće uslove:

- minimalna rastojanja gasovoda srednjeg pritiska od spoljne ivice građevinskog objekta iznosi 3,00 m, a za distributivnu gasnu mrežu minimalno rastojanje od ivice objekata iznosi 1,00 m,
- dubina ukrštanja gasovoda sa saobraćajnicom iznosi 1,5 m mereno od kolovoza do gornje ivice zaštitne cevi.

4.4.4. TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

Preko predmetnog prostora prolaze telekomunikacioni kablovi. Trasa postojećih međumskih i mrežnih kablova je prikazana na grafičkom prilogu.

PLANIRANA INFRASTRUKTURA

Urbanističkim uslovima br. II-236-04 za izgradnju i rekonstrukciju mesne telefonske mreže Bačka Topola planirana je izgradnja odgovarajućih kapaciteta za potrebe TIP-a. Navedenim urbanističkim uslovima je predviđeno izmeštanje telefonskih kablova čija trasa je prikazana grafičkim prilogom plana.

U koridorima saobraćajnica je predviđena izgradnja telekomunikacione mreže bakarnim i optičkim kablovima.

4.5. USLOVI UREĐENJA I REGULACIJE ZELENIH POVRŠINA

Po Generalnom planu Bačke Topole slobodne površine industrijske zone treba da čine min. 30% celokupnog kompleksa.

Potrebno je oko svakog industrijskog pogona formirati zaštitno zelenilo.

U privremenim pravilima građenja opštine (Sl.list opštine Bačka Topola br.10/03.) isto se predviđa da se na svakoj građevinskoj parceli mora obezbediti minimalno 30% ozelenjenih površina.

Pored pojasa zaštitnog zelenila opisanog u Nameni površina, u svakom koridoru saobraćajnica predviđeni su drvoredi (grafički prilozi – Poprečni profili koridora).

"Zaštitno zelenilo potrebno je formirati primenom autohtonih i odabranih alohtonih vrsta drveća i šiblja. Predviđa se odabir drveća koja zadovoljavaju kriterijume kao što su: brz rast, veće fitocitno i bakteriološko dejstvo, estetska vrednost, veća otpornost na prašinu i izduvne gasove, a u zaštitnim koridorima se predviđa kombinacija četinarskih vrsta i žbunja sa autohtonim lišćarima (srebrnasta lipa, koprivić, klen, jednosemeni glog, tisa, itd.) i druge lišćarske vrste koje se dobro adaptiraju na gradsku sredinu (javorolisni platani, mahonija, pajasmin, forzicija, sirijska ruža, spirea, itd.). Prilikom izrade Istočne obilaznice neophodno je podići vetrozaštitni pojas sa obe strane novog puta autohtonim vrstama. Tokom ozelenjivanja izbegavati invazivne vrste: američki koprivić, jasenoliki javor, kiselo drvo, bagram, bagramac, pensilvanski dlakavi jasen, trnovac, itd." (Zavod za zaštitu prirode Srbije-Novi Sad, Podaci o zaštićenim prirodnim dobrima u mestu Bačka Topola).

4.6. USLOVI ZAŠTITE OBUHVAĆENOG PODRUČJA

4.6.1. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

4.6.1.1. ZAŠTITA VAZDUHA

Postojeće stanje

Po postojećem stanju zagađivači vazduha su:

- postojeći industrijski kompleksi;
- vozila koja koriste javne saobraćajnice u blizini predmetnog prostora svojim izduvnim gasovima.

Planirane mere zaštite

Prilikom planiranja industrijske zone predviđene su sledeće mere za ublažavanje zagađenja vazduha:

- od energetika predviđeno je korišćenje el. energije i gasa koji sagorevanjem najmanje zagađuje vazduh;
- za sprečavanje–smanjenje zagađenja vazduha gasovitim zagađujućim materijama, suspendovanim česticama, mirisima i sl. potrebno je u tehnologiju proizvodnje koristiti sve potrebne tehničke elemente za smanjenje dejstava istih (način tehnologogije, filtriranje itd.);
- za smanjenje zagađenja vazduha bukom i vibracijama koristiti sve potrebne tehničke elemente (izbor mašina, mehanizacije i dr, način ugradnje i sl.).

4.6.1.2. ZAŠTITA ZEMLJIŠTA

Postojeće stanje

Po postojećem stanju veći deo predmetnog prostora je neizgrađeno i koristi se za poljoprivrednu eksploataciju.

Mere zaštite

Prilikom bilo kakve intervencije, bilo kakve izgradnje dolazi do degradacije i zagađivanja zemljišta. To su zemljani radovi, korišćenje mehanizacije, građevinske materijale, goriva i sl.

Za ublažavanje negativnih uticaja tokom izvođenja građevinskih radova potrebno je preduzimati:

- na početku izvođenja radova skinuti gornji sloj humusa, isto lagerovati i koristiti za zamenu tla odn. pokrivanje sloja humusa slobodnih površina nakon završetka izgradnje objekata,
- nakon završetka izgradnje odstraniti građevinski otpad svih vrsta (građevinski materijali, gorivo, mazivo i dr.),
- gornji sloj zemlje po potrebi odstraniti ili rekultivisati u zavisnosti od stepena zagađenja,
- sve slobodne površine ozeleniti,
- odvod atmosferskih voda rešavati na adekvatan način,
- odvod otpadnih voda rešavati na način po ranijem opisu,
- buduće sadržaje projektovati na način da ne dozvoljavaju ispuštanje zagađujućih materijala na slobodne površine (goriva, maziva, tehnološki tečni otpadi i sl.),
- adekvatno rešavanje deponovanja i odvoza otpada svih vrsta.

4.6.1.3. ZAŠTITA VODA

Postojeće stanje

Na predmetnom prostoru ne postoje vodeni tokovi niti vodene površine.

Podzemne vode su na većim dubinama u odnosu na površinu zemljišta (na dubinama 8-10m).

Mere zaštite

- Adekvatno rešavanje odvoda otpadnih voda, koristeći gradsku kanalizaciju odn. sopstvene recipijente sa potrebnim predtretmanom u zavisnosti od vrste i stepena zagađenosti otpadnih voda,
- adekvatno rešavanje odvoda atmosferskih voda,
- racionalno korišćenje resursa vode:
 - pijaću vodu koristiti samo za sanitarne potrebe i za potrebe protivpožarne zaštite;
 - u slučaju da je potrebno korišćenje tehnološke vode, predviđeno je bušenje bunara za obezbeđenje tehnološke vode. U tim slučajevima predvideti tehnologiju za prečišćavanje i recirkulaciju tehnološke vode, tj. korišćenje iste vode više puta;
 - u slučaju bušenja bunara pridržavati se uslova pribavljenih od nadležnih organa za vodoprivredu.

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

Pokrajinski sekretarijat za zaštitu životne sredine i održivi razvoj-Noví Sad u svojim Uslovima za izradu Plana detaljne regulacije ističe: ".....Za sve objekte čija je gradnja predviđena Planom detaljne regulacije, uzimajući u obzir da je u pitanju industrijski park, potrebno je tražiti mišljenje o potrebi izrade Procene uticaja od nadležnog organa.... "

Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (Sl.glasnik RS 135/04) uređuje uslove, način i postupak vršenja procene uticaja određenih planova i programa na životnu sredinu radi obezbeđivanja zaštite životne sredine u postupak pripreme i usvajanja planova i programa.

4.6.2. USLOVI ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Uvidom u postojeću plansku i projektnu dokumentaciju ustanovljeno je da u široj zoni uticajnog područja nema objekata registrovanih kao prirodna ili nepokretna kulturna dobra ni arheološka nalazišta. U slučaju da se u toku izvođenja radova konstatuje prisustvo bilo kakvih materijalnih ostataka koji bi ukazali na arheološko nalazište, investitor je obavezan da o nalazu obavesti nadležan Međuopštinski zavod za zaštitu spomenika kulture u Subotici.

Arheološka i etnološka ekipa Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Subotici je izvršila rekognosciranje terena obuhvaćenog Planom detaljne regulacije, na osnovu čega gore pomenuti zavod u svojoj saglasnosti konstatuje da nisu evidentirana arheološka nalazišta niti lokaliteti sa arheološkim sadržajem. Isti Zavod u svom izveštaju (Saglasnost i uslovi za izradu Plana detaljne regulacije) ističe: "*Ako se u toku izvođenja građevinskih i drugih radova naiđe na arheološka nalazišta ili na arheološke predmete, izvođač radova je dužan da odmah, bez odlaganja prekine radove i obavesti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture i da preduzme mere da se nalaz ne uništi, ne ošteti i da se sačuva na mestu i u položaju u kome je otkriven.*"

4.6.3. USLOVI ZA ZAŠTITU PRIRODE

U izveštaju Zavoda za zaštitu prirode Srbije-Novog Sada (Podaci o zaštićenim prirodnim dobrima u mestu Bačka Topola) se konstatuje, da se planirana Istočna obilaznica i Industrijski park ne nalazi u neposrednoj blizini zaštićenog prirodnog dobra, te polazeći od toga se ne propisuju posebni uslovi za zaštitu predmetnog prostora.

4.6.4. USLOVI ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

- ZAŠTITA OD ZEMLJOTRESA

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

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

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

b/ Instituti, administrativni i komunalni objekti, proizvodne industrijske zgrade (koje nisu uključene pod tačkom a/), skladišta (koje nisu uključene pod tačkom a/), inženjerske konstrukcije (antene, fabrički dimnjaci, rezervoari, silosi i sl.), železnički-, tramvajski-, trolejbuski- i autobuski depoi se računaju prema projektnoj seizmičnosti koji odgovara seizmičnosti područja;

c/ Pomoćne proizvodne zgrade od kojih ne zavisi osnovna proizvodnja, energetski objekti lokalnog značaja, staje za stoku na društvenim dobrima se računaju prema projektnoj seizmičnosti koji odgovara seizmičnosti područja;

d/ Kod zgrada čije rušenje ne može dovesti u pitanje ljudske živote i oštećenja skupe opreme i privremeni objekti, seizmički uticaj se ne uzima u obzir.

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

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

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

4.6.5. USLOVI ZAŠTITE OD RATNIH RAZARANJA

Referat za odbranu Bačke Topole (Ministarstvo odbrane SCG – Referat za odbranu MO Bačka Topola - Saglasnost za izradu Plana detaljne regulacije istočne obilaznice i Topolskog industrijskog parka u Bačkoj Topoli) u svojoj saglasnosti obavezuje svakog budućeg investitora u Industrijskom reonu – koji reon spada u grupu ugroženog reona - za izgradnju SKLONIŠNOG PROSTORA (nadzemnog ili podzemnog).

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

4.6.6. USLOVI ZAŠTITE OD POŽARA

Prema uslovima MUP-SUP Subotica – Odsek za zaštitu od požara (posebni uslovi za Plan detaljne regulacije Istočne obilaznice i Topolskog industrijskog parka u Bačkoj Topoli) potrebno je definisati:

- izvorišta snabdevanja vodom za predmetni kompleks i kapacitete gradske vodovodne mreže koje treba da obezbede dovoljne količine vode za potrebe gašenja požara;
- udaljenosti između zona predviđenih za stambene i javne objekte i zona predviđenih za industrijske objekte, a posebno objekte specijalne namene (skladišta zapaljivih tečnosti, gasova, eksplozivnih materija, gasovoda i sl.);
- bezbednosna rastojanja između objekata različite namene, posebno objekata specijalne namene, gde je mogućnost pojave požara prisutna;
- dovoljnu širinu puteva koja omogućavaju pristup vatrogasnim vozilima do samog industrijskog parka, i u samom industrijskom parku, u cilju omogućavanja pristupa samim objektima.

4.7. SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐIVANJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Po Generalnomplanu Bačke Topole predmetni prostor je predviđen za industrijsku zonu. Isti plan ne definiše javno i ostalo građevinsko zemljište. To će se rešavati ovim Planom detaljne regulacije. Određivanje koridora saobraćajne i komunalne infrastrukture kao i planirani elementi tih koridora su definisane i opisane u prethodnim poglavljima.

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

5. PRAVILA GRAĐENJA

5.1. PRAVILA GRAĐENJA U RADNOJ ZONI

5.1.1. USLOVI ZA OBRAZOVANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

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

- svaka parcela treba da ima direktan kolski i pešački pristup sa saobraćajnica;
- minimalna površina građevinske parcele 4000m²;
- minimalna širina parcele 30m.

5.1.2. POLOŽAJ OBJEKATA U ODNOSU NA REGULACIJU I U ODNOSU NA GRANICE GRAĐ. PARCELE

Kod lociranja planiranih objekata potrebno je pridržavati se sledećih uslova:

- prednja građevinska linija (sa ulazne strane u kompleks) da bude minimalno na 20m od regulacione linije;
- bočne i zadnja građevinske linije da budu minimalno na 10m od granica građevinske parcele.

5.1.3. NAJVEĆI DOZVOLJENI STEPEN ZAUZETOSTI I STEPEN IZGRAĐENOSTI GRAĐ. PARCELE

Po Odluci o privremenim pravilima građenja (Sl.list opštine Bačka Topola br.10/2003.) za industrijske zone su određene najveći dozvoljeni indeksi izgrađenosti i iskorišćenosti građevinske parcele i to:

- stepen ili indeks zauzetosti (iskorišćenosti) 60% ,
- indeks izgrađenosti 2,1.

5.1.4. NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST I VISINA OBJEKATA

Najveća dozvoljena spratnost i visina objekata za industrijsku zonu nije definisana ni u Generalnom planu Bačke Topole niti u Privremenim pravilima građenja opštine. Iz tih razloga uzeti su podaci iz Privremenih pravila građenja koja se odnose na višeporodične stambene objekte. Prema tome:

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

5.1.5. USLOVI ZA IZGRADNJU DRUGIH OBJEKATA NA PARCELI

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

Građevinske parcele mogu se ograđivati transparentnom ogradom ili zidanom ogradom, a sve u zavisnosti od namene kompleksa.

Uslovi za sve objekte treba da budu u skladu sa Generalnim planom odn. sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

Uslovi za izgradnju svih objekata treba da budu određeni Izvodom iz plana odn. Urbanističkim projektom po potrebi.

5.1.6. OBEZBEĐIVANJE PARKING PROSTORA

Svaki budući investitor treba da obezbedi dovoljan broj parking prostora za sve vrste vozila, bilo da se radi o vozilima koji se koriste za potrebe proizvodnje bilo da to koriste zaposleni za dolazak-odlazak na radno mesto.

To treba uzeti u obzir prilikom formiranja i dimenzioniranja buduće parcele, potrebne površine za parkiranje i garažiranje svih vrsta vozila, kao i potrebne ostale saobraćajne i manipulativne površine.

5.1.7. USLOVI ZAŠTITE SUSEDNIH OBJEKATA

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

Minimalna udaljenost između susednih objekata treba da je $\frac{1}{2}$ visina višeg objekta.

Stope temelja objekata ne mogu prelaziti granice sopstvene parcele.

Odvodnjavanje atmosferskih voda sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

5.1.8. USLOVI OBLIKOVANJA OBJEKATA

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

Kod izgradnje objekata koristiti savremene materijale.

Kod izbora konstruktivnih sistema težiti savremenim rešenjima.

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

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

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

OBRADIVAČI:

Odgovorni urbanista:

Kovač Tibor dipl.ing.arh.

Saradnik odgovornog urbaniste:

Mikloš Kornelija dipl.ing.građ.

Saradnici:

Rac Mihalj ing.el.

Fenjveši Anica građ.tehn.

Posavi Magdolna arh.tehn.

TEHNIČKI USLOVI I SAGLASNOSTI OD NADLEŽNIH INSTITUCIJA

- REPUBLIČKA DIREKCIJA ZA PUTEVE BEOGRAD, Regionalni centar "Sever" u Novom Sadu (Uslovi za izradu Plana detaljne regulacije Istočne obilaznice oko Bačke Topole, broj:02-31/3 od dana 13.02.2006.god.);
- JP "ELEKTROVOJVODINA" Elektrodistribucija Subotica, Subotica – sektor energetike, upravljanja i TSU (Tehnička informacija – Prethodni elektroenergetski uslovi za priključenje Industrijskog parka-Mala privreda, Blok 63, Bačka Topola na elektrodistributivnu mrežu ED Subotica, broj: 3.30.2-1357/3-05 od dana 27.06.2005.god.);
- "ELEKTROVOJVODINA" doo "Elektrodistribucija Subotica" Subotica – Prethodni uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog puta, broj: 3.30.2-32/3-06 od 01.02.2006. god.
- JP "ELEKTROMREŽA SRBIJE" – Pogon prenosa Novi Sad, Novi Sad (Uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju lokalnog puta, deonica od Bečejskog do Senčanskog puta, broj 3586/2-15117/S-RV/LJK od dana 22.12.2005.god.);
- RODGAS a.d. za razvoj i održavanje gasne mreže i distribuciju gasa – Bačka Topola (Prethodni podaci za izradu programa za izradu plana detaljne regulacije istočne obilaznice i Topolskog industrijskog parka, broj:1038/2005 od dana 12.12.2005.god.);
- JP "SRBIJAGAS" – Sektor za razvoj, Novi Sad (Tehnički uslovi i saglasnosti za izradu plana detaljne regulacije istočne obilaznice i Topolskog industrijskog parka u B.Topoli, br.08.01.749/1 od dana 07.02.2006.god.);
- TELEKOM SRBIJA Preduzeće za telekomunikacije a.d. - Izvršna direkcija regije sever, Izvršna jedinica Subotica (Tehnički uslovi za izradu plana detaljne regulacije Industrijskog parka, br. F1-717/05 od 23.05.2005.god.);
- TELEKOM SRBIJA Preduzeće za telekomunikacije a.d. - Izvršna direkcija regije sever, Izvršna jedinica Subotica (Tehnički uslovi za ukrštanje i paralelno vođenje TK vodova sa istočnom obilaznicom, broj: 2608-846/06 A.Š., od 21.03.2006. god.)
- JP "KOMGRAD" Bačka Topola (Prethodni uslovi za izradu plana detaljne regulacije Blokova 63 i 64 i dela 56, 57 i 62 sa mišljenjem, br.268, od dana 09.06.2005.god.);
- JP "ŽELEZNICE SRBIJE" Sektor za strategiju i razvoj, Beograd (Uslovi za izradu Plana detaljne regulacije istočne obilaznice i Topolskog industrijskog parka u Bačkoj Topoli, broj: 102/06-185 od dana 17.02.2006.god.);
- MINISTARSTVO ODBRANE SCG – Referat za odbranu MO Bačka Topola (Saglasnost za izradu Plana detaljne regulacije istočne obilaznice i Topolskog industrijskog parka u Bačkoj Topoli, broj: 82-1/2006-13-013-03 od dana 12.01.2006.god.);
- ZAVOD ZA ZAŠTITU PRIRODE SRBIJE-Beograd, PJ Novi Sad (Podaci o zaštićenim prirodnim dobrima u mestu Bačka Topola, broj: 114/2 DR, MB od dana 06.03.2006.);
- POKRAJINSKI SEKRETARIJAT ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE I ODRŽIVI RAZVOJ, Novi Sad (Uslovi za izradu Plana detaljne regulacije blokova 63, 64 i dela 56, 57 i 68 broj: 119-501-00816/2005-04 od dana 26.05.2005.god.);
- MEĐUOPŠTINSKI ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE, Subotica (Saglasnost i uslovi za izradu Plana detaljne regulacije istočne obilaznice i Topolskog industrijskog parka, broj: 5-3/5 od dana 06.03.2006.god.);
- MUP – SUP, Subotica – Odsek za zaštitu od požara i spašavanje (Posebni uslovi za Plan detaljne regulacije istočne obilaznice i Topolskog industrijskog parka u Bačkoj Topoli, broj: 217-7/06-08 od dana 26.01.2006.god.).