

SADRŽAJ

A/ OPŠTA DOKUMENTACIJA

Registracija preduzeća
Licenca odgovornog urbaniste

B/ TEKSTUALNI DEO PLANA

Uvod

I POLAZNE OSNOVE PLANA

Izvod iz tekstualnog dela usvojenog Koncepta Plana

II OSNOV ZA IZRADU PLANA

- 2.1. Planski i pravni osnov za donošenje plana
- 2.2. Podloge i podaci za izradu plana

III PRAVILA UREĐENJA

- 3.1. Opis granice obuhvata plana
- 3.2. Režim korišćenja zemljišta
- 3.3. Prostorna organizacija i podela na funkcionalne celine i zone unutar plana
- 3.4. Bilans površina karakterističnih zona i podcelina
- 3.5. Opšti urbanistički uslovi za uređenje javnih površina
- 3.6. Opšti regulacioni i nivelacioni uslovi za uređenje javnih površina-ulica
- 3.7. Pravila, uslovi i ograničenja uređenja prostora
- 3.8. Opšti urbanistički uslovi za mreže javne komunalne infrastrukture
- 3.9. Pravila i uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara i ambijentalnih celina
- 3.10. Lokacije propisane za dalju plansku razradu, za izradu urbanističkog projekta ili urbanističkog, odnosno arhitektonskog konkursa
- 3.11. Uslovi i mere za sprovođenje Plana
- 3.12. Opšti i posebni uslovi o zaštiti životne sredine i zaštite od požara
- 3.13. Uslovi za uređenje zelenih površina
- 3.14. Srednjoročni program uređivanja javnog građevinskog zemljišta i procena potrebnih sredstava za uređenje saobraćajnica i izgradnju javne komunalne infrastrukture

IV PRAVILA GRAĐENJA

- 4.1. Urbanistički pokazatelji i pravila građenja po zonama
 - 4.1.1. Zona kampa



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- 4.1.2.Zona plaže
- 4.1.3.Zona brane
- 4.1.4.Zona sporta i rekreacije
- 4.1.5.Zona ugostiteljstva
- 4.1.6.Zona parkovskog zelenila
- 4.1.7.Zabavno-rekreativna zona
- 4.1.8.Zona "Staza zdravlja"
- 4.1.9.Zona vodene površine
- 4.1.10.Zona uličnih koridora

4.2. Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

4.3. Najveći dozvoljeni indeksi zauzetosti i indekse izgrađenosti građevinske parcele

4.4 Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

4.5. Opšta pravila za izgradnju objekata

4.6. Vrsta i namena objekata čija je izgradnja zabranjena

4.7. Opšti uslovi vertikalne urbanističke regulacije

4.8.Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

4.9. Uslovi za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture

4.10.Pravila za izgradnju javnih površina-ulica

4.11.Pravila ograđivanja prostora

4.12.Pravila i uslovi za nesmetano kretanje hendikepiranih i invalidnih lica

C/ DOKUMENTACIJA PLANA

- Odluka o izradi Plana detaljne regulacije
- Overene kopije planova
- Overene katastarsko-topografske podloge
- Uslovi nadležnih institucija
- Fotodokumentacija

D/ GRAFIČKI PRILOZI

- | | |
|---|----------|
| 1) Pregledna karta grada B.Topola sa oznakom predmetnog prostora | R 1:5000 |
| 2) Izvod iz Generalnog plana Bačka Topola | R 1:5000 |
| 3) Postojeće stanje sa granicom obuhvata Plana i analitičko-geodetskim elementima | R 1:1250 |
| 4) Imovinska karta | R 1:1250 |
| 5) Podela prostora na tipične zone i celine sa planom namene površina | R 1:1250 |
| 6) Plan regulacije, nivelacije i saobraćajne infrastrukture | R 1:1250 |
| 7) Plan komunalne infrastrukture | R 1:1250 |



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Uvod

Obuhvat plana je oko 68.00 ha i sadrži u sebi tri katastarske opštine: K.O. Bačka Topola-grad, K.O. Bačka Topola i K.O. Mali Beograd.

Deo koji je obuhvaćen ovim planom nalazi se u građevinskom reonu.

Predmetni prostor je definisan sledećim granicama: na severu granica građevinskog reona, na jugu pristupni put za poljoprivrednu školu na istoku državni put I reda M.22.1. na zapadu pešačka staza uz jezero.

Predmetni deo jezera predstavlja najznačajniji turistički potencijal u opštini Bačka Topola.

Kako bi se taj potencijal mogao adekvatno realizovati u skoroj budućnosti potrebna je izrada urbanističkog plana radi rešavanja detaljne prostorne i funkcionalne organizacije tog dela prostora u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji. („Sl.list RS., br. 47/2003).

Osnovni cilj Plana detaljne regulacije dela akumulacionog jezera u Bačkoj Topoli je definisanje predmetnog prostora i preispitanje mogućnosti i perspektive korišćenja istog pre svega u funkciji turizma, sporta i rekreacije.

Valorizovanje i definisanje prostora na koji se odnosi obuhvat plana je izvršena u Generalnom planu Bačka Topola (Službeni list opštine Bačka Topola br.3/97, preispitan, objavljen u Službenom listu opštine Bačka Topola br.10/2003) i u Prostornom planu područja sa posebnom namenom za okolinu akumulacionog jezera na Krivaji kod Zobnatice (Sl. List opštine Bačka Topola 1/82, 10/2003).

I POLAZNE OSNOVE PLANA

(Izvod iz usvojenog koncepta Plana)

1. POLOŽAJ PROSTORA U OKRUŽENJU

Prostor obuhvaćen granicom Plana nalazi se unutar građevinskog reona utvrđenih Generalnim Planom Bačke Topole (Službeni list opštine Bačka Topola br.3/97, preispitan, objavljen u Službenom listu opštine Bačka Topola br.10/2003). Predmetni prostor se nalazi na severnom rubu naselja uz državni put I reda M.22.1, na veoma atraktivnoj i frekventnoj lokaciji. Prema Generalnom planu Bačke Topole prostor se nalazi u bloku br. 30.

Prema Generalnom Planu „Blok je namenjen sportu i rekreaciji – otvorenim i zatvorenim sportskim terenima, vodenoj površini (deo jezera) sa priobaljem i poljoprivrednoj srednjoj školi ... Za ovaj blok je neophodna izrada regulacionog plana i urbanističkih projekata za pojedine delove (celine).“

2. ANALIZA I OCENA STANJA

2.1. Prirodni resursi

2.1.1. Prirodni uslovi za stvaranje akumulacije

Prirodna topografija terena, klimatološki i drugi prirodni uslovi su predodredili ovaj prostor za akumulaciju i uređenje okoline.

Reka Krivaja izvire na telečkoj visoravni, blizu Tavankuta, i prolazi centralnim delom Bačke uliva se u kanal Bezdán-Bečej.

Reka Krivaja uzvodno od Bačke Topole na dužini od 5,0 km, prolazila je kroz lepo izraženu depresiju široku prosečno 800m. A u odnosu na teren koji ga opkoljava duboku oko 15m, zavisno samo od konfiguracije terena. Prirodni uslovi su bili povoljni za stvaranje akumulacije čija je svrha bila da se malim ulaganjem može dobiti voda za navodnjavanje na ovom delu Vojvodine, gde se tokom leta oseća velika nestašica.

U ovu svrhu obrađen je bilans voda za ovu akumulaciju, baziran na geoistraživačkim radovima, hidrometrijskim merenjima, hidrogeološkim ispitivanjima i topografskim snimanjima.

Stvaranjem veštačkog jezera sa usporavanjem toka reke Krivaje kod km **73+800** na koti 98,00 m u gore opisanoj depresiji kao akumulaciji, može se navodnjavati 500 ha zemljišta, odnosno godišnje koristiti 2 450 000 m³ za navodnjavanje.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

2.1.2. Geografske karakteristike i položaj

Zemljište opštine Bačke Topole prostire se na 597 km². Grad Bačka Topola, predstavlja administrativni centar opštine i nalazi se na 45° 49' severne geografske širine i 19° 39' istočne geografske dužine, na nadmorskoj visini između 93-110 m.

Akumulaciono jezero „Zobnatica“ formirano je na reci Krivaji. Jezero zahvata prostor severno od Bačke Topole i pruža se u pravcu sever-jug.

Akumulacija se nalazi uz važnu saobraćajnicu, državnog puta I.rede br.22.1. Svojim pogodnim položajem državni put će pružiti mogućnost za razvoj turizma u ovoj oblasti.

Jezero je dugačko 5,2 km, i prostire se do atara sela Karađorđeva.

Ova akumulacija zahvata površinu od 250 ha. Nivo vode u gotovom jezeru odnosno maksimalni nivo vode je na nadmorskoj visini 98,0 m.

Dubina jezera nije svugde ista, već je različita. Najveća dubina jezera je kod brane oko 5,0 m, dok je idući prema severu manja. Ukupna zapremina jezera je oko 5.000.000 m³.

U oblasti jezera nalazi se plodno zemljište, černozem. Ovako plodno zemljište karakteristično je za ovaj deo severne Bačke koji i predstavlja jedan od glavnih poljoprivrednih reona Srbije.

2.1.3. Geološka prošlost (Geneza)

Geologija Severne Bačke vezana je za geološki razvoj Panonskog basena.

Na mestu Panonske oblasti u paleozoliku je postojalo kopno. To nekadašnje kopno imalo je planine koje su se pružale u pravcu sever-jug. Po genezi one odgovaraju Rodopskoj masi, najstarijem kopnu na Balkanu. To staro kopno sastavljeno je od kristalinih škriljaca.

U mezozoiku je Panonska oblast bila pod morem. U kenozoiku je oblast bila kopno. U neogenu je oblast bila more.

Tada dolazi do izdizanja Alpa i Karpata. Uzdizanjem ovih planina stvara se unutrašnje more, Sredozemno more. Usled daljeg izdizanja terena slano mediteransko more se raspalo u tri dela.

Pri tome se Panonski basen pretvorio u veliko jezero. Ovo jezero su pratile mnoge reke sa izdignutih planina. Zbog toga voda ovog jezera postaje sve manje slana, prvo bočatna a krajem pliocena sasvim slatka. Daljim pomeranjem zemljišta spustila se Đerdapska prevlaka, pa je Dunav usecao svoju antecendentnu klisuru.

Posle oticanja jezera u Panonskoj oblasti su ostale bare i močvare. Za vreme diluvijuma odigrali su se procesi koji su ostavili pečat reljefu ove oblasti. U ovo vreme se menja klima. Za ovo vreme, gladijacije dolazi do navejavanja lesa.

2.1.4. Geomorfološke karakteristike



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Osnovna reljefno-morfološka celina koja karakteriše područje Bačke Topole i predeo akumulacionog jezera je telečka lesna zaravan sa blagim severo-istočnim padinama.

Za područje Bačke Topole iz geomorfološkog aspekta značajna je dolina Krivaje. Reka Krivaja sa svojim pritokama, freatske i arteške vode daju prostoru osnovni hidrografsko-morfološki pečat formirajući karakterističan blago zatalasan oblik predela.

Teren posmatranog područja u visinskom pogledu varira između 97.60m i 108.50m.

2.1.5. Hidrološke karakteristike

Opština Bačka Topola, kao i čitava severna Bačka je izrazito kopnenog karaktera, siromašna vodom. Utvrđeno je da hidrogeološki kolektori mogu da zadovolje sadašnje potrebe navodnjavanja i zalivanja.

Područje Severne Bačke oskudno je vodenim tokovima. Tu su vodotoci: Plazović Mostonga, Krivaja, Kereš, Čik. Za naše područje je značajna Krivaja. Ona izvire na Telečkoj visoravni blizu Tavankuta. Ona ima pritoke, i uliva se kod Turije u kanal Bezdan-Bečej. Kod Bačke Topole njoj se pridružuje Široki do, Veliki do, Duboki do. U svom gornjem toku Krivaja ima dosta velik pad. Idući prema ušću njen pad je sve manji. Reka ima dolinu široku od 500-800 m. Njene strane su dosta strme. Dolina vodotoka Krivaje je prirodni hidrološki i ekološki koridor između unutrašnjosti lesnog platoa i doline Tise.

Svoje korito Krivaja je usekla u lesu. Prilikom svog usecanja, ona je stvorila jednu fluvijalnu terasu od 3 m. Krivaja ima vodu preko čitave godine. Ona vodu dobija od izdani koja leži na dodiru peska i lesa, a i od atmosferskog taloga. Zbog toga se vodostaj Krivaja koleba.

Za ovaj predeo su značajne i podzemne vode. One se javljaju kao termomineralne, arterske i slobodno izdanske.

Na području Bačke Topole prilikom bušenja pronađena je termomineralna voda sa temperaturom 40°C u čijem sastavu ima dosta sumpora.

Na području Bačke Topole javljaju se podzemne vode na dubini većoj od 3,00 m i kreće se do 10,5m. Nivo podzemnih voda zavisi od konfiguracije terena. Na većoj dubini podzemne vode se javljaju na lesnoj zaravni, a pliće su u aluvijalnim ravnima.

Oscilacija nivoa podzemnih voda su blage i ujednačene. Razlika između maksimuma i minimuma podzemnih voda je oko 1,5m.

Zbog karaktera i osobina klime u novije vreme se javlja potreba za navodnjavanje velikih površina veoma plodnog zemljišta. U sklopu snabdevanja Severne Bačke vodom, predviđeno je stvaranje niza mikroakumulacija na vodotoku Krivaja. Jedna od takvih akumulacija izgrađena je na Krivaji, sa zemljanom pregradom na km 73+800, i kotom uspora 98 m ANV. Akumulaciono jezero se prostire od Karađorđeva do Bačke Topole. Prema toku Krivaje tu se vidi visinska razlika koja omogućuje akumulacije vode.

Glavna namena akumulacije kod Bačke Topole u hidrotehničkom pogledu je da vrši dnevno izravnavanje vode u sklopu sistema i podsistema uticajne zone kojoj



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

pripada. Pored navednog, obzirom na svoj položaj (blizina većeg naselja) veličinu, režim i kvalitet vode, služi za razvoj turizma i sporta, lova i ribolova.

Regulisanjem Krivaje smanjile su se oblasti pod močvarima i barama, a u novije vreme se javlja izražena potreba za navodnjavanjem velikih površina veoma plodnog zemljišta usled karaktera i osobine klime na ovom području.

2.1.6. Pedološke karakteristike

Pedološki sastav zemljišta je od velikog značaja za biljke. Zemljište biljke snabdeva hranom i vodom, služi za njihovo ukoronjavanje. Pedološki sastav zemljišta nastao je pod uticajem više pedogenetskih faktora: geološkog sastava, vegetacije, mikroorganizma, životinjskog sveta, klimatoloških, hidroloških i antropogenih faktora. Zemljište kao prirodna tvorevina nastaje pod uticajem različitih činilaca. Klima spada u najvažnije činioce koji utiču na stvaranje i razvoj zemljišta.

Na posmatranom području dominantno zemljište je černozem karbonatni (micelorni) na lesnom platou i deluvijalno-aluvijalni nanos karbonatni i beskarbonatni.

Černozem karbonatni

Ovako zemljište je bilo pod uticajem lokalnih faktora. Ovo zemljište predstavlja tvorevinu nastalu u suvom i toplom borealu i stepsko-kontinentalnoj klimi i njoj sopstvenoj vegetaciji.

Ovaj tip zemljišta odlikuje se nizom povoljnih fizičkih, hemijskih i mikrobioloških osobina. Ove osobine doprinose da ovo zemljište spada u prva zemljišta za iskorišćavanje u poljoprivredne svrhe. Po mehaničkom i granulometrijskom sastavu černozem je ilovača i lakša ilovača, dobrog vodno-vazdušnog i toplotnog režima.

Odlikuje se vrlo dobrom makro i mikro strukturom. Ima idealnu procedljivost i proces ispiranja je sveden na minimum. Po hemijskim osobinama je visokokarbonatan, s blagim humusom, bogat je rezervama hranljivih sastojaka, prema tome černozem je zemljište najveće proizvodne vrednosti.

Sa ovog zemljišta dobijaju se ujednačeni poljoprivredni prinosi ukoliko ima dovoljno vlage u toku vegetacije. Potencijalne mogućnosti ovog zemljišta ne koriste se u punoj meri. Razlozi za to su spoljašnji faktori koje treba tražiti u nedovoljnoj količini vode. Zato je ovo područje upućeno na navodnjavanje.

Deluvijalno aluvijalni nanos

Deluvijalna zemljišta Vojvodine nastaju spiranjem zemljišnih delova gornjih reljefskih oblika površinskim vodama i skidanjem i slaganjem ponesenog materijala na niže reljefske oblike.

Deluvijalno-aluvijalna zemljišta imaju raznolike morfološke osobine i veoma neujednačen mehanički sastav. Mogu se sresti ilovaste peskuše, peskovite ilovače, teške ilovače i glinuše. Ovo zemljište karakteriše smenjivanje broja slojeva različitog mehaničkog sastava i fizičkih osobina, bez pedoloških procesa.

Hemijske osobine ovog zemljišta su takođe vrlo heterogene. Udeo humusa je nizak, kreće se od 1.5 - 2.5 %.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

2.1.7. Seizmičke karakteristike

Seizmološka svojstva prostora tretiranog planom u tesnoj su povezanosti sa njegovom geotektonskom strukturom. Pregledom seizmološke karte za povratni period od 50 godina, područje obuhvaćeno planom nalazi se u zoni od 6° MCS.

Zemljotres datog intenziteta uglavnom se zapaža a na pojedinim objektima nastaju laka oštećenja. Prema našim propisima već od intenziteta 6° MCS je potrebno ojačavati konstrukcije.

Ocena: sa seizmološkog aspekta područje tretirano planom se nalazi u zoni 6° MCS potresa, pri čemu nastaju izvesna oštećenja te su nužne pasivne i aktivne mere zaštite.

2.1.8. Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike i meteorološki parametri predstavljaju bitan faktor za definisanje stanja životne sredine i procenu mogućih uticaja na posmatranom prostoru. Klimatske karakteristike i meteorološki parametri najčešće se definišu preko prostornih i vremenskih varijacija strujanja, temperature i vlažnosti kao i intenziteta zračenja.

Klimatski činioci Severne Bačke predstavljaju prirodni potencijal za privredno korišćenje u celini. Za ovaj region ustanovljena je ujednačenost svih činilaca klime.

Temperatura vazduha: Prema podacima srednjih mesečnih temperatura vazduha, srednja godišnja temperatura iznosi 10,8°C. Najhladniji mesec i jedini sa negativnom temperaturom je januar -2,5°C a najtopliji juli sa srednjom mesečnom temperaturom od 21,2°C. Prema tome, godišnja amplituda kolebanja iznosi 23,7°C.

U toku vegetacionog perioda (IV-IX) temperatura vazduha iznosi oko 17,7°C.

Vrednost termodromskog kvocijenta iznosi 0,84%, što upućuje na zaključak da dato područje ima veliki stepen kontinentalnosti.

Oblačnost: je značajan klimatski element koji utiče na intenzitet sunčelog zračenja tj.količinu primljene toplote, kolebanje temperature,visinu padavina itd. Za poljoprivrednu proizvodnju oblačnost je naročito značajna u prolećnim i jesenjim noćima. Tada oblačnost štiti zemljište od jače radijacije i sprečava obrazovanje slane koja nanosi štete biljkama.Prosečna godišnja oblačnost u opštini Bačka Topola iznosi 5.6 desetina. Na osnovu srednjih mesečnih vrednosti oblačnost se kreće 3.8-7.8 desetina.Najveća oblačnost je u decembru (7.8 desetina) januaru (7 desetina) i novembru (6.8 desetina) najmanja u avgustu (3.8 desetina), juli i oktobru (4.5 desetina).

Osunčavanje: u ovom području najduže trajanje sunčevog sjaja je u julu 303 časa, a najmanje u decembru, svega 50 časova. U toku godine vreme osunčavanja raste od decembra do jula, a zatim opada do decembra. Ukupno trajanje sunčevog sjaja u toku



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

godine iznosi 2126 časova, odnosno oko 6,02 časa dnevno što govori da ovo područje ima karakteristike relativno sunčane regije.

Magla: se javlja u periodu od novembra-do marta. Prosečno godišnje ima 35 dana sa maglom, najviše u januaru a najmanje u julu.

Padavine: su jedan od najvažnijih klimatskih elemenata za život, pre svega biljaka a u širem smislu za život ljudi i njihovo privređivanje. Količina vode koju zemljište prima od padavina zavisi od vrste tla, biljnog pokrivača, kao i od faze razvitka biljaka. Srednja godišnja visina padavina za jedanaestogodišnji prosek na području Bačke Topole iznosi 541.6mm, sa najkišovitijim mesecom junom 66.0mm i julom 74mm, i najsuvljim majem 27.0mm i martom 31mm.

Godišnja doba	Srednja visina padavina(mm)	%
proleće	122.6	23.0
leto	171.6	32.2
jesen	121.7	23.1
zima	116.1	21.7

Iz tabele se može uočiti da je najveća visina padavina leti, a najmanja zimi. U poljoprivredi Opštine ovakav raspored padavina je od velikog značaja, jer se najviše padavina izluči u vegetacionom periodu biljaka (od aprila do septembra).

U zimskom periodu padavine se javljaju u vidu snega. Prvi sneg se obično javlja u novembru a poslednji u prvoj polovini marta. Prosečan broj dana sa pojavom snega je 28. Najsnegovitiji mesec je januar sa prosečno 15 dana pod snegom. Značaj snežnog pokrivača u poljoprivredi je veoma velik i raznovrstan. Između ostalog, štiti od izmrzavanja ozimnih useva, višegodišnjeg krmnog bilja, voćaka i vinove loze, i važan je i kao izvor vlage.

Relativna vlažnost vazduha:-koja je za praktične primene od posebnog značaja, ukazuje na umerenu vlažnost vazduha. Srednja vrednost za godinu je 75%, što je približno srednjoj vrednosti za Vojvodinu, a u svim mesecima je prosečna veća od 66%.

Inače u julu je najniža srednja mesečna vrednost relativne vlažnosti 66%, a u decembru najviša 88%. Relativna vlažnost je veoma značajna za biljke.

Vetar: je od izuzetnog značaja jer on ima veliki uticaj na formiranje klime, kao modifikator, s obzirom da donosi osobine oblasti iz kojih potiče. Uticaj vetra na privredu može biti koristan i štetan. Koristan rad ogleda se u tome što oprašuje anemorfilne biljke. Pored toga, utiče i na proces obrazovanja rose, zatim u proleće, za vreme vlažnosti zemljišta, vetar povećava isparavanje. Štetan rad vetra se ogleda u tome što zimi nanosi štete o zimim usevima jaki olujni vetrovi mogu naneti velike štete strnim usevima u fazi klasanja. Za opštinu Bačka Topola karakteristična je pojava eolske erozije. Ona je izrazita u sušnim periodima, posebno u suvo rano



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

proleće, kada su izražena dnevna kolebanja temperature vazduha i zemljišta i kada je zemljište usitnjeno i pripremljeno za setvu. Tada i slabi vetrovi zahvataju gornje prašinaste delove zemljišta. Na osnovu istraživanja utvrđeno je da eolska erozija u severnom delom Bačke iznosi $132,5\text{m}^3/\text{km}^2/\text{god}$ produktivnog, odnosno akumuliranog nanosa. Južni delovi opštine Bačka Topola zahvaćeni su slabijom eolskom erozijom, $35\text{m}^3/\text{km}^2/\text{god}$.

Pravci dominantnih vetrova su, severozapadni i jugoistočni. Najveća srednja brzina na području Bačke Topole i šire okoline je u martu i aprilu 2.9m/s , a najmanja u septembru i oktobru 0.2m/s . U odnosu na sezonsku raspodelu, proleće se karakteriše sa najvećom srednjom vrednošću od 2.7m/s , a leto sa najmanjom 2.1m/s , dok je u vegetacionom periodu srednja brzina 2.3m/s . Najveću srednju godišnju brzinu ima najčešći severozapadni, kao i jugoistočni vetar sa brzinom od 5.6m/s , a najmanja istočni sa 0.8m/s .

Mikroklimatske karakteristike posmatranog terena su najviše određene dobrom osunčanošću prostora i izloženošću dominantnim vetrovima.

2.1.9. Zaključak

Na osnovu analize klimatskih uslova na predmetnom prostoru može se ustanoviti da ovo područje ima izrazitu kontinentalnu klimu koju karakterišu velike temperaturne amplitude koje traže prilagođavanje objekata u orijentaciji i termičkoj izolaciji. Neravnomerne količine vodenog taloga kao i snežni pokrivač koji se neravnomerno topi zahtevaju efikasne načine odvodnjavanja.

2.2. Stvoreni uslovi

2.2.1. Namena površina i vrsta izgradnje

Predmetni prostor karakteriše raznovrsnost prirodnih i antropogenih pejzažnih elemenata.

Postojeća namena prostora unutar granice Koncepta je pretežno u funkciji turizma, sporta i rekreacije.

Unutar granice obuhvata Koncepta objekti su pretežno izgrađeni na istočnom delu posmatranog područja između državnog puta I reda i obale jezera. Uređena gradska plaža sa svojim parternim rešenjem, izgrađenom promenadom i izgrađenim objektima u funkciji turizma čine jedinstvenu prostornu-ambijentalnu celinu. Spisak objekata uglavnom čine prateći sadržaji izgrađene plaže. To su:

- WC za potrebe korisnika plaže, sa dimenzijom oko $8,0 \times 5,0\text{m}$
 - tuševi i česme dim. oko $1,0 \times 2,0\text{m}$.
 - kabine za presvlačenje dim. oko $1,0 \times 2,0\text{m}$
 - tereni za odbojku u pesku: $10,0 \times 18,0\text{m}$
 - plato za male sportove dim. $15,0 \times 18,0\text{m}$
 - izgrađeni molovi na vodi, dim. $8,0 \times 6,0\text{m}$
 - dečje igralište
 - nadkrivena terasa (letnja bašta) dimenzije $10,0 \times 8,0\text{m}$
 - kiosci sa dimenzijama $5,5 \times 3,0\text{m}$



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- urbani mobilijari: -klupe: 0,5x2,0m
 -stolovi: 0,8x2,0m
 -korpe za otpadke
- parking prostori sa podlogom od tucanika

Na delu plaže izgrađena je pešačka staza sa oblogom od behaton ploča.

Između brane i južnog dela gradske plaže izgrađeni su plovni ugostiteljski objekti na vodi-splavovi. U budućnosti predviđeno je premeštanje te namene na lokaciju južno od brane sa namerom aktiviranja tog dela predmetnog prostora.

Severoistočno od plaže neposredno uz državni put I reda stoji stara vetrenjača, koji sa svojom prepoznatljivom formom, dostojanstvenom arhitekturom prosto dominira pejzažom. Objekat ima velike etnosocijalne i turističke vrednosti. Na žalost zbog dotrajalosti, krila vetrenjače su vremenom odstranjene, te predlaže se njihova rekonstrukcija i vraćenje u prvobitno stanje kako bi objekat sa pravom nosio epitet turističke atrakcije. Objekat trenutno funkcioniše kao muzej i nalazi se u režimu prethodne zaštite.

Severno od vetrenjače na severoistočnom delu predmetnog prostora nalazi se šumoviti pojas gde je lociran rasadnik, koji nije više u funkciji. Na ovom prostoru se nalazi i Piknik prostor sa izgrađenim tehničkim objektom i javnom česmom.

Južno od plaže nalazi se upravna zgrada vodoprivrednog preduzeća DTD Krivaja sa trafo stanicom. Objekat raspolaže posebnim parking prostorom, koji se nalazi na betonskom platou ispred objekta.

Južno od objekta DTD-a nalazi se uređena trim staza sa drvenim spravama za vežbe, koja služi za rekreaciju ljudi.

Ribolovačke čeke postoje duž obale u vidu drvenih molova, ali bez prepoznatljive prostorne organizacije i planskog izgleda. Mnoge čeke su u ruiniranom stanju i građene su od otpadnih materijala, kvareći tako ukupan vizuelni doživljaj na samoj obali. Na predmetnom prostoru nisu predviđena mesta za sportski ribolov.

Na ostalom delu obalnog pojasa van granice obuhvata Plana potrebno je odrediti posebna mesta za sportski ribolov, kao i definisanje dimenzija, oblika i materijala ribolovačkih čeka.

Akumulaciono jezero - Brana

Akumulaciono jezero „Zobnatica“ formirano je na reci Krivaja i predstavlja stvorenu vrednost od izuzetnog značaja. Jezero zahvata prostor severno od Bačke Topole i pruža se u pravcu Sever-Jug.

Ova akumulacija kao i sve druge u Severnoj Bačkoj stvorene su pregrađivanjem dolina, na pogodnom mestu, zemljanom branom. Brana akumulacije „Zobnatica“ ima apsolutnu visinu 99,50 m. Kota dna brane iznosi 92,50m. Prema tome, visina zemljane brane ovog jezera je 7,0 m. Brana je dugačka 296,0 m.

Jezero je dužine oko 5,0 km i prosečne širine oko 800 m. Zapremina akumulacije iznosi oko 5.000.000 m³, a godišnje se može koristiti oko 2.500.000 m³ vode, čime se omogućuje izgradnja zalivnih sistema na površini od oko 250 ha. Jezero se snabdeva vodom iz gornjeg toka Krivaje, freatskom vodom i atmosferskim padavinama. Najznačajni snabdevač je Krivaja iz koje se ulije od 0,45 m³/s u minimalnu do 1,37 m³/s u maksimumu vodastaja.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Na brani se nalazi i regulacioni preliv za ispuštanje poplavnih voda.

Zemljana brana za stvaranje uspora vode izgrađena je na najpovoljnijem mestu vodeći računa o tome da telo brane bude što manje, a zahvaćena akumulacije vode što veća, tako da su iskorištene terenske pogodnosti u depresiji vodotoka Krivaje pored međunarodnog puta M-22.1 Subotica-Beograd, sa podužnom osovinom brane pomenutoj saobraćajnici na rastojanju uzvodno od puta 120 m.

Deo između brane i puta M-22.1 uređen je u sklopu okoline zemljane brane i postavljena je podzemna drenaža u svrhu odvođenja površinske i podzemne vode kako bi se površina koristila za pogodne namene i zaštitila deonicu puta M-22.1. Usled uticaja podzemnih voda u telu zemljane brane kao i na delu platoa nizvodno od brane do puta M-22.1, u dužini brane postavljena je pijezometarska mreža, radi praćenja nivoa procedne vode kroz telo brane i nizvodno od brane.

Zemljana brana izvedena je u poprečnom profilu prostog trapezastog oblika. Uzvodna strana pokosa brane izrađena u padu 1:2,7 računajući od podužne grede na koti 95,40m ANV, pa do krune brane na koti 99,50 m ANV. Na ovoj dužini pokosa uzvodnog dela brane izvršeno je oblaganje kosine betonskim pločama. Nizvodna strana izvedena je u nagibu 1:2,5 po celoj visini, a površina pokosa je humunizirana i zatravljena.

Širina brane u kruni iznosi 4,0 m sa poprečnim padom krune prema nizvodnoj strani od 2%. Kruna brane obložena je betonskim pločama počev od uzvodne ivice prema nizvodnoj strani u širini od 2,0 m. Visina brane iznosi 5,5 m.

Evakuacioni organ izrađen je od armiranog betona turbinskog preliva u samoj akumulaciji i automatski propušta sve količine vode iznad kote uspora 98,00 m ANV.

Ispusni zatvarač je prečnika ϕ 1000 mm i ugrađen je na početku ispusnog tunela jedan, a drugi zatvarač istih dimenzija smešten je iza nizvodnog dela levkastog preliva, čija je namena određena da služi za pražnjenje akumulacije i ispiranje vučenog nanosa ispred brane. Horizontalni ispusni organ sandučaste konstrukcije od armiranog betona unutrašnje dimenzije 1200*1200 mm prolazi kroz telo brane sve do nizvodne kosine zemljane brane. Prelaz sa ispusnog organa na ispusni tunel izvršen je istim profilom od armiranog betona i izveden je od nožice nizvodne kosine brane pa do puta M 22.1, gde se završava evakuacioni organ. Ispod propusta na putu M-22.1 zatvoreni profil ispusnog tunela prelazi u otvoreni vodotok Krivaje čije su kodine obložene betonskom oblogom kao mera zaštite od erozije.

Koristeći terenske pogodnosti dna jezera formirano je zaštitno ostrvo severno od zemljane brane akumulacionog jezera i ima ulogu zaštite za stvaranje većih talasa na površini akumulacije. Zaštitno ostrvo povezano je zemljanim nasipom (pristupni put) tako da je ostrvo prešlo praktično u poluostrvo. U trupu nasipa postavljeni su cevasti propusti kako bi se omogućila podvodna strujanja vode i onemogućilo stvaranje ustajale vode u zapadnom delu jezera. Dominantna kota zaštitnog ostrva je na koti 99,00 m ANV, kao i kruna nasipa pristupnog puta. Usled rada erodivnih sila vode nastala su oštećenja kako na kosinama obala zaštitnog ostrva, tako i samog pristupnog puta. Zaštitno ostrvo pokriveno je biljnom vegetacijom niskog rastinja i mahom je zakorovljeno.

2.2.2. Analiza i ocena stanja mreže i kapaciteta saobraćajne infrastrukture



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- **Kolski saobraćaj**

Prema postojećem stanju saobraćajnica za kolski saobraćaj postoji po istočnom i južnom i delom na zapadnom obodu planom obuhvaćenog prostora. Državni put I reda M.22.1. Beograd – Horgoš sa istočne strane tangira predmetni prostor stvarajući funkcionalnu vezu područja sa širem okruženjem. Stacionaže državnog puta I reda u okviru obuhvata Koncepta su, od severne granice planom obuhvaćenog prostora na km 59 + 527 m do skretanja prema poljoprivrednoj školi na km 60 + 629 m.

Uz južnu granicu obrade proteže se deo ulice prema poljoprivrednoj školi na parceli br.7395 sa širinom kolovoza od 3,0 m.

Sa zapadne strane predmetnog prostora nastavlja se kolovoz širine 3.00 m skrećući prema severu do Umetničke kolonije.
- **Pešački saobraćaj**

Prema postojećem stanju, na zapadnom delu jezera postoji pešačka staza koja prati obalu jezera na nekategorisanom zemljanom putu na parceli br.2425/2. Od zgrade DTD-a vodi jedna izbetonirana pešačka staza sa širinom od 1,5m do severnog kraja brane. Na istočnom delu posmatranog područja, pešačka staza počinje od Poljoprivredne škole i vodi do južnog dela brane sa širinom od 3,0m, koji je od tvrdog izbetoniranog sloja, od južnog do severnog dela brane (kruna brane) korišćena kao pešačka staza, koji je izbetonirana sa širinom od 2,0m. Od severnog dela brane počinje pešačka staza od behaton pločica sa širinom od 1.80m, dužine 336,50m. Od kraja pešačke staze nastavlja se neizgrađena pešačka staza na nekategorisanom zemljanom putu na parc.br.2424/2.

Može se reći dakle da sa istočne strane posmatranog područja duž obalni pojas postoji uređena promenada sa svim potrebnim pratećim sadržajima koja pruža mogućnost rekreacije ljudi u svim godišnjim dobima.
- **Biciklistički saobraćaj**

Prema postojećem stanju na predmetnom prostoru ne postoji izgrađena staza za biciklistički saobraćaj.
- **Stacionarni saobraćaj**

U okviru gradske plaže neposredno uz odbojkaške terene, postoji betonski plato koji je predviđen za parkiranje bicikla. Ovaj prostor trenutno nije iskorišćen za prvobitnu namenu, te neophodno ga je adekvatno opremiti shodno planiranoj funkciji.

Na istočnom delu prostora zapadno od Magistralnog puta M 22.1 Beograd-Horgoš, postoji dva privremena parking prostora za automobile od nabijenog tucanika, za potrebe približno 70 automobila.

2.2.3. Stanje mreže i kapaciteta elektroenergetske infrastrukture

Na predmetnom prostoru nalaze se sledeći elektroenergetski objekti:



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- zidana trafostanica ZTS 39P „DTD“ koja je priključena na izvod „Bajša“ TS 35/10 kV „Sever“. ZTS 39P ima NN kablovske izvode prema Poljoprivrednoj školi, upravnoj zgradi DTD i prema SKO kod vetrenjače a takođe i izvod javne rasvete plaže.

- stubna trafostanica STS 100 Kiš Lajoš priključena na izvod „Bajša“ ima NN kablovski izvod za samostojeći kablovski ormar SKRO na poluostrvu.

- na predmetnom prostoru nalaze se 20 kV podzemni vodovi – dalekovodi za Bajšu i Linder.

- DV 35 kV Bačka Topola – Stara Moravica prolazi preko predmetnog prostora i u planovima je predviđeno zadržavanje postojeće trase sa prelaskom na 20 kV naponski nivo.

2.2.4. Stanje mreže i kapaciteta vodoprivredne infrastrukture

Prema postojećem stanju planom obuhvaćenog prostora, za snabdevanje pijaćom vodom postoji izgrađeni gradski vodovod od postojećeg šahta koji je u blizini poljoprivredne škole sa prečnikom cevi ϕ 63mm, koji je izrađen od polietilena PE. Trasa vodovoda prolazi duž izgrađenog trotoara na plaži do piknik prostora. Predmetni objekti koji su obezbeđeni pijaćom vodom su: WC, tuševi, česme, kiosci i Piknik prostor sa javnom česmom.

2.2.5. Stanje mreže i kapaciteta kanalizacione infrastrukture

Na predmetnom prostoru ne postoji izgrađena gradska kanalizaciona mreža. Za odvod otpadnih i fekalnih voda česmi, tuševa i javnog WC-a gradske plaže izgrađene su vodonepropusne septičke jame. Kod sportskih terena postoji jedan recipijent koji otpadnu vodu prikuplja od javne česme i tuševa sa prečnikom cevi ϕ 150mm. Kod Piknik prostora za odvod vode od česme postavljen je vod kanalizacija do jezera dužinom 45.0m sa prečnikom ϕ 70mm. Kod južnog dela brane takođe postoji javni WC sa recipijentom.

2.2.6. Stanje mreže i kapaciteta telekomunikacione infrastrukture

Na predmetnom prostoru upravna zgrada DTD i javna telefonska govornica JTG tipa Telekom OS-211 na južnom delu brane imaju telefonski priključak iz razdelnika kod autobusnog stajališta Topolatransa. Do planirane javne govornice na severnom delu brane položena je instalacija, koja je priključena u TPO upravne zgrade DTD. Od zgrade DTD do objekata Elektrodistribucije na Subotičkom putu položen je telefonski kabel .

2.2.7. Stanje mreže i kapaciteta gasovodne infrastrukture

Sa planom obuhvaćenog prostora, gasovodna infrastruktura postoji samo kod Poljoprivredne škole, koji paralelno prati ulicu Maršala Tita na parceli br.7395, parc.br.796 K.O B.Topola-grad sadrži gasovod sa prečnikom cevi ϕ 63mm,



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

na parceli br.1229/1 K.O.B.Topola sadrži gasovod prečnikom ϕ 40mm, i vodi prema „Kiš Lajošu“.

2.2.8. Biljni i životinjski svet

Zelene površine predmetnog prostora čine šume i parkovske površine raznih vrsta. Jezero je u velikoj meri obraslo trskom.

Na planskom području postoji sledeća vrsta biljaka:

Fam. PAPILIONCEAE Bagrem)	-ROBINIA PSEUDOACACIA (Bagrem) -SOPHORA JAPONICA (Japanski
Fam. SALICACEAE	-POPULUS ALBA (Bela Topola) -POPULUS PYRAMIDALIS -POPULUS NIGRA ITALICA
Fam.TILIACEAE	-TILIA SP.(Lipa)
Fam.FAGACEAE	-QVERCUS ROBUR(Hrast)
Fam.OLEACEAE (Američki jasen)	-FRAXINUS AMERICANA Jasen) -FRAXINUS EXCELSIOR (Visoki
Fam.SALICACEAE	-SALIX ALBA (Bela Vrba) -SALIX BABYLONICA -SALIX MATSUDANA TORTUOSA
Fam.BETULACEAE	-BETULA PENDULA (Breza)
Fam.PINACEAE	-PINUS NIGRA (Crni bor) -PICEA PUNGENS
Fam.ROSACEAE	-PRUNUS PISARDI (Džanarika)
Fam.ACERACEAE	-ACER SPICATUM
Fam.BIGNONIACEAE	-CATALPA BIGNONIOIDES



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Fam.ELAEAGNACEAE -ELEAGNUS ANGUSTIFOLIA

Fam.CUPRESSACEAE -JUNIPERUS VIRGINIANA

Za klasifikaciju biljnog materijala prikupljeni su podaci koji se odnose na lišćare i četinare, kod kojih je određena dendrološka pripadnost.

Na predmetnom prostoru potrebno je izvršiti analizu postojeće vegetacije radi očuvanja postojećeg kvalitetnog zelenila.

Životinjski svet se javlja u različitim ekosistemima, riblji fond u jezeru i različite vrste ptica u trsticima.

Zobnatičko jezero je bogato ribom. Preovlađuju vrste uobičajene u ovom podneblju. Od plemenitih, autohtonih vrsta u jezeru se mogu naći: divlji i ribnjački šaran, linjak, som, štika i smuč. Naknadnim veštačkim poribljavanjem, sa ciljem komercijalne eksploatacije, naseljene su dalekoistočne vrste: sivi i beli tolstolobik i amur.

Sa aspekta zaštite životne sredine zaštita prirodne regulacije jezera predstavlja prioritet ostavljanjem trske na pojedinim mestima koja, kao biljka močvarnih zajednica, predstavlja stanište retkih ptica. U trsticima oko jezera se javljaju siva, bela i mala čaplja, liska, kormoran, šljuka i divlja patka u preletu itd.

2.2.9. Stanje životne sredine

Odvođenje otpadnih voda iz objekata koji su izgrađeni na obali jezera nije rešeno do sada na adekvatan način, jer je rešeno pomoću septičkih jama. Taj način prihvatanja i odvođenja otpadnih voda nije održiv sa aspekta zaštite životne sredine, kao i sa aspekta zaštite podzemlja u priobalju akumulacionog jezera.

Ispitivanje kvaliteta površinskih i podzemnih voda na teritoriji Republike Srbije sprovodi se po Programu sadržanom u Uredbi o sistematskom ispitivanju kvaliteta voda, koju početkom svake kalendarske godine donosi Vlada Republike Srbije, vodeći računa da budu ispoštovani kriterijumi za najcelishodnije vremensko i prostorno sagledavanje režima voda.

Voda u akumulacionom jezeru je IIb klase kategorije.

U II klasu po kvalitetu spadaju vode koje se u prirodnom stanju mogu upotrebljavati za kupanje i za rekreaciju građana, za sportove na vodi, za gajenje konzumne vrsta riba ili vode koje se uz uobičajene metode obrade (koagulacija, filtracija, dezinfekcija i sl.) mogu upotrebljavati za piće i u prehrambenoj industriji.

Sistematsko praćenje kvalitativnih karakteristika površinskih i podzemnih voda vrši se u mreži hidroloških stanica za kvalitet voda, a podrazumeva uzorkovanje, fizičko-hemijske, hemijske, biološko-bakteriološke i radiološke analize voda u cilju identifikacije

propisanih pokazatelja kvaliteta voda.

Na zapadnom delu Planom obuhvaćenog prostora u okolini naseljenog mesta „Kiš Lajoš“ postoje divlje deponije smeća koje u velikoj meri narušavaju okolinu. Nalaže se rešavanje planskog odvođenja smeća sa ovog dela kao i redovno održavanje zelenih površina u okolini jezera.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

2.2.10. Evidentirani i zaštićeni delovi prirode i nepokretni spomenici kulture

Na osnovu izveštaja Zavoda za zaštitu prirode Srbije, radna Jedinica Novi Sad na prostoru predviđenom planom južna i zapadna obala jezera predstavlja stanište prirodnih retkosti i ekološki koridor. Na ovom delu prostora izuzev poluostrva zabranjeno je podizanje stalnih ili privremenih objekata.

Prema priloženom izveštaju međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Subotici na predmetnom prostoru evidentirano je sarmatsko naselje iz II-V veka. U slučaju građevinskih i zemljanih radova potrebno je obezbediti stručni arheološki nadzor i arheološka istraživanja, a u zavisnosti od značaja nalazišta i sistematska iskopavanja. Vetrenjača se nalazi u režimu prethodne zaštite. Pre bilo kakvih građevinskih radova na objektu potrebno je zatražiti uslove za preduzimanje mera tehničke zaštite od Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Ako se u toku izvođenja građevinskih radova na predmetnom prostoru naiđe na arheološka nalazišta, izvođač radova je dužan da obavesti nadležni zavod za zaštitu spomenika kulture, i da postupi prema čl.109.Zakona o kulturnim dobrima (Sl,glasnik RS br.71/94).

KONCEPCIJA I PROPOZICIJE RAZVOJA

1. OCENA STANJA I RAZVOJNIH MOGUĆNOSTI

Za realizaciju urbanističkog plana dela akumulacionog jezera od prirodnih i stvorenih uslova postoje kako ograničavajući tako i razvijajući faktori.

Od prirodnih činilaca

Najznačajniji ograničavajući faktori su:

- snažni severozapadni i jugoistočni dominantni vetrovi
- velike visinske razlike terena na pojedinim mestima što je otežavajući faktor kod izgradnji puteva i instalacija.

Najznačajniji razvijajući faktori su:

- pogodni klimatski uslovi na predmetnom području

Od stvorenih uslova:

Najznačajniji ograničavajući faktori su:

- na predmetnom prostoru ne postoji izgrađena kanalizaciona mreža
- postojeća vodovodna infrastruktura ne zadovoljava potrebe budućih sadržaja

Najznačajniji razvijajući faktori su:



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- postojeći sadržaji i komunalna opremljenost je dobar osnov za dalji razvoj turizma
- veoma povoljan položaj predmetnog prostora – državni put I reda tangira predmetni prostor
- blizina turističkog kompleksa Zobnatica sa bogatom turističkom ponudom: ergelom, manježom, hipodromom, muzejom konjarstva, hotelskim kompleksom, restoranom i zaštićenim prirodnim dobrom Regionalni park „Zobnatica”.

Na osnovu ocena stanja i razvojnih mogućnosti može se konstatovati da predmetni prostor predstavlja dobru osnovu za dalji razvoj turizma i da postoje izvanredni uslovi za izgradnju, uređenje predmetnog prostora.

U cilju sagledavanja i definisanja razvojnih mogućnosti neophodno je posmatrati širi prostor-deo oko jezera, sa svim postojećim i planiranim sadržajima. Na tom prostoru se nalazi turistički kompleks Zobnatica sa svim svojim pratećim sadržajima, umetnička kolonija sa planiranim „evroregionalnim centrom za toleranciju“, kompleks srednje poljoprivredne škole sa domom za učenike (koji je u fazi izgradnje) sa planiranim univerzitetskim kampusom „Megatrend“ dok je u planu izgradnja vikend naselja severno od granice obuhvata Programa i aqua park zapadno od predmetnog prostora, kao i ostali razni planirani mešoviti sadržaji severno od posmatranog područja.

2.CILJEVI UREĐENJA I IZGRADNJE PODRUČJA

Osnovni ciljevi uređenja područja dela jezera obuhvaćenom Konceptom je obogaćivanje predmetnog prostora različitim mešovitim turističko-rekreativnim funkcijama u skladu sa postojećim, obezbeđenje kapaciteta tehničke infrastrukture za postojeću i planiranu izgradnju, i iskorišćavanje prirodnih potencijala za kompleksniji, obimniji i kvalitetniji razvoj turizma, rekreativne i izletničke mogućnosti kao i određivanje i definisanje javnog interesa.

Jedan od osnovnih programskih elemenata predstavljaju predlozi za određivanje zemljišta javne namene.

Na predmetnom prostoru su planirani sadržaji za javne namene u funkciji turizma, sporta i rekreacije. Predmetni prostor je podeljen na preliminarne zone ili podceline prema prostorno-funkcionalnim i ambijentalnim karakteristikama. Jedan od osnovnih zadataka Koncepta treba da bude definisanje javnog interesa.

Kroz sagledavanja prirodnih uslova, stvorenih vrednosti uredenosti i opremljenosti prostora u ovom Planu potrebno je obezbediti koncept i kriterijum razvoja predmetnog turističkog prostora. Neophodno je stvaranje planskih mogućnosti za izgradnju novih turističko-rekreativnih, zabavnih i uslužno-ugostiteljskih funkcija. Obogaćenjem i kompletiranjem turističke ponude, kao i povećanjem materijalne baze, uticaće se na poboljšavanje efekata turističkog razvoja, omogućiće se masovnija turistička poseta, duži boravak turista, a time i veći ekonomski efekti turističkog razvoja. Postojeća izgrađenost i opremljenost prostora je dobra osnova za dalji razvoj turizma.

Vikend naselje sa pratećim uslužno-ugostiteljskim funkcijama se planira na neizgrađenom prostoru veličine oko 17 ha, koji se nalazi van građevinskog reona,



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

između severne granice planskog područja i Zobnatičkog hipodroma uz državni put I reda M.22.1. Realizacijom ovog plana stvorili bi se uslovi za prostorno povezivanje Bačke Topole sa Zobnaticom, kao turističkim lokalitetom. Taj gore navedeni prostor treba da bude tema posebnog urbanističkog plana.

Prema Prostornom planu Republike Srbije turistički prostor Zobnatice je svrstana u severnu zonu – turistička regija Gornja Tisa i predstavlja turističku zonu II stepena gde se uz vodeću turističku aktivnost letnje rekreacije moguće su i ostale: nautičke, banjske, ekološke, lovne, seoske i dr. aktivnosti.

2.1. Koncept prostorne organizacije predmetnog prostora i osnovni programski elementi

Na izradu Koncepta uticali su sledeći faktori:

- poštovanje smernica datih u Generalnom planu Bačke Topole
- poštovanje smernica datih u Prostornom planu Opštine Bačka Topola.
- poštovanje smernica u Prostornom planu područja posebne namene jezera Zobnatice
- poštovanje prethodnih uslova datih od nadležnih organa i ustanova
- poštovanje zahteva budućih korisnika prostora, usklađenih sa stručnim mišljenjem obrađivača Koncepta Plana.

Kao rezultat delovanja gore navedenih različitih faktora kao i na osnovu postojeće i planirane organizacije prostora u budućoj prostorno-funkcionalnoj strukturi predmetnog prostora Konceptom su predviđene sledeće funkcionalne celine:

- A. Zona kampa
- B. Zona plaže
- C. Zona brane
- D. Zona rekreacije i parkovskog zelenila
- E. Zona ugostiteljstva
- F. Zona poluostrva
- G. Zona "Staze zdravlja"
- H. Zona vodene površine
- I. Zona uličnih koridora

3 PREDVIĐENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE SA PREDLOGOM ODREĐIVANJA POVRŠINA JAVNE NAMENE

3.1. Opis granice obuhvata plana

Granica prostora obrade se kreće na istoku istočnom međnom linijom ulice Maršala Tita (br.parcele 7307 K.O. Bačka Topola-grad) do preseka sa granicom katastarskih opština K.O. B.Topola-grad i K.O. B.Topola odakle se nastavlja istočnom međnom linijom koridora državnog puta I reda M.22.1. (br. parcele 4721 K.O. B.Topola) do preseka sa granicom katastarskih opština K.O. B.Topola i K.O. Mali Beograd odakle se nastavlja istočnom međnom linijom koridora državnog puta I



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

reda M.22.1. (br.parcele 2342/2 K.O. Mali Beograd i nastavlja se prema severu do lomne tačke sa severnom granicom građevinskog reona koja se kreće prema zapadu prateći severnu granicu parcele br. 1930 K.O. Mali Beograd do preseka sa poljskim putem sa parcelnim brojem 2424/2 odakle ne menjajući pravac nastavlja se prema zapadu prateći severnu međnu liniju parcele br. 1934/2

K.O. Mali Beograd do tačke loma sa zapadnom međnom linijom parcele br. 2425/2 K.O. Mali Beograd i nastavlja se prema jugu zapadnom međnom linijom parcele br. 2425/2 do preseka sa granicom katastarskih opština K.O. Mali Beograd i K.O. Bačka Topola gde se lomi i na maloj deonici prati granicu katastarskih opština do preseka sa zapadnom međnom linijom puta 4725 K.O. Bačka Topola odakle se nastavlja prema jugu prateći zapadnu međnu liniju parcele br. 4725 do tačke preseka sa granicama katastarskih opština Bačka Topola i Bačka Topola-grad odakle se nastavlja ne menjajući pravac do tačke loma sa južnom međnom linijom puta 7395 K.O. Bačka Topola-grad i nastavlja se prema istoku južnom međnom linijom parcele br. 7395 do tačke loma sa istočnom međnom linijom ulice Maršala Tita (br. parcele 7307 K.O. B.Topola-grad).

3.2. Vlasnički odnosi

Opština Bačka Topola

1930, 1931, 1934/2, 1935, 1936 K.O. Mali Beograd, 7395 K.O. Bačka Topola-grad, 4725 K.O. Bačka Topola, 2424/2 K.O. Mali Beograd, 2425/2 K.O. Mali Beograd

DTD Krivaja VP

1229/1 K.O. Bačka Topola

JVP Vode Vojvodine

1228, 1229/2 K.O. Bačka Topola

JP „Putevi Srbije“

2342/2 K.O. Mali Beograd, 4721 K.O. Bačka Topola

„Žitko“ AD

1227 K.O. Bačka Topola

„Zobnatica“ AD

1932, 1933 K.O. Mali Beograd

3.3. Režim korišćenja zemljišta

Utvrđivanje opšteg interesa na predmetnom prostoru predstavlja važan elemenat ovog Plana. U okviru obuhvata Plana planirani režim korišćenja zemljišta je u funkciji javne namene.

Površine javne namene su:



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- površina za saobraćaj (kolovozi, trotoari, zelenilo u regulaciji saobraćajnica, parkinzi, šetališta)
- javne zelene površine (parkovi, promenade, skverovi, drvoredi, blokovsko zelenilo)
- površine i objekti za razne aktivnosti: sadržaji sporta i rekreacije, kupalište
- priobalje i akvatorija
- objekti i mreža tehničke infrastrukture
- površine i objekti specijalne namene (brana, plavljeno područje u slučaju urušavanja brane)
 - površine ograničenog javnog korišćenja (planirana kamp zona nakon potpunog privođenja prostora nameni utvrđenim ovim Planom)

4. PODELA NA URBANISTIČKE CELINE I ZONE PREMA URBANISTIČKIM POKAZATELJIMA I DRUGIM KARAKTERISTIKAMA

Zona kampa (A) - u ovoj zoni predviđena je izgradnja kamp prostora sa stalnim taborišnim prostorom i sa svim potrebnim pratećim sadržajima. Potrebno je obezbediti dovoljan broj parking mesta za buduće korisnike kampa u okviru ove zone centralni objekat u sklopu kompleksa kao i ostale manje prateće objekte sa sanitarnim čvorovima i ostale potrebne prateće sadržaje. Potrebno je voditi računa o adekvatnom rešavanju interne pešačke i kolske komunikacije.

Ovaj prostor podleže analizi postojeće vegetacije, što će se tokom dalje planske razrade izradom valorizacije drveća i šiblja proceniti radi očuvanja postojećeg kvalitetnog zelenila.

Površina ove zone je oko 4.25 ha

Zona plaže (B) – Ova zona predstavlja postojeću plažu gde će se zadržavati postojeći sadržaji uz obavezno uređenje slobodnih i zelenih površina. U ovoj zoni dozvoljeno je postavljane manjih montažnih objekata-kioska, pokretnih vitrina, tezgi i sl., kao i privremenih objekata zabavnog karaktera prema Programu za postavljanje gore navedenih objekata.

U ovoj zoni nalazi se i vetrenjača koja je predviđena za turističko-ugostiteljsku namenu. Pre bilo kakvih radova na Vetrenjači neophodno je zatražiti uslove za preduzimanje mera tehničke zaštite za planirane radove od nadležnog Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Površina ove zone je oko 5.88 ha

Zona brane (C) – brana je tehnološki objekat a prostor između objekta brane i državnog puta predstavlja plavljeno područje u slučaju urušavanja brane i tu je zabranjena bilo kakva izgradnja. Predviđa se samo redovno održavanje postojećih zelenih površina.

Površina ove zone je oko 3.10 ha



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Zona rekreacije i parkovskog zelenila (D) – u ovoj zoni postoji trim staza sa spravama koja služi za rekreaciju ljudi. Na ovom delu obale potrebno je predvideti izgradnju manjeg pristajališta za čamce. Na slobodnim površinama predviđena je izgradnja dečjih igrališta, terena za male sportove (badminton, stoni tenis, odbojka i sl.). Zapadno od trim staze neophodno je parkovsko uređenje prostora uz rekonstrukciju postojećeg zelenila i oplemenjivanja elementima vrtne arhitekture i adekvatnim urbanim mobilijarima. Uređenje zelenih površina obavezno vršiti na osnovu glavnog projekta ozelenjavanja.

Površina ove zone je oko 3.44 ha

Zona ugostiteljstva (E) – u ovoj zoni predviđeni su ugostiteljski objekti na vodi-splavovi. Oblik, izgled i kapaciteti objekata će biti definisani u Planu. Duž prilaznog puta i puta sa parc.br. 7395 potrebno je obezbediti dovoljan broj parking mesta za potrebe planiranih ugostiteljskih sadržaja.

Površina ove zone je oko 0.32 ha

Zona poluostrva (F) – u ovu zonu pripada poluostrvo sa pristupnim putem. Poluostrvo je trenutno neizgrađen prostor i predstavlja mesto za organizovanje priredbi i manifestacija. Tu se održavaju između ostalog i tradicionalni topolski dani piva.

Ova zona je namenjena za zabavu, rekreaciju, manifestacije, izlete, manje ugostiteljske objekte, izložbe na otvorenom itd.

Planira se oplemenjivanje prostora vrtno-arhitektonskim elementima shodno postojećoj nameni kao i adekvatno plansko ozelenjavanje prostora. Prema Prostornom planu područja sa posebnom namenom poluostrvo je predviđeno za centralnu plažu sa odgovarajućom urbanom opremom, prema tome aktiviranjem zapadnog dela predmetnog područja Programa nameće se potreba i za obezbeđenjem mogućnosti za kupanje sa obaveznim prilagođavanjem dela obale toj nameni.

Uređenje ove zone će se realizovati pomoću urbanističkog projekta.

Površina ove zone je oko 3.60 ha

Zona „staze zdravlja“ (G) – u prostorno-funkcionalnom pogledu ovoj zoni pripada i prostor van granice obuhvata Plana, deo do kolovoza sa zapadne strane granice Plana, naseljeni deo tzv. „Kiš Lajoš“. Trenutno tu živi oko 15 domaćinstava ali u budućnosti ovaj prostor se prepoznaje kao potencijalni turističko-apartmanski kompleks, prema tome u pojasu obale potrebno je predvideti uređenu promenadu – stazu zdravlja - sa urbanim mobilijarima i pratećim sadržajima.

Površina ove zone je oko 1.31 ha

Zona vodene površine (H) - Vodena površina se predviđa za odvijanje aktivnosti na vodi u cilju rekreacije, treniranje i takmičenje u sportskim granama čija aktivnost ne zagađuje vodu i vazduh.

Na vodenoj površini predviđene su sledeće aktivnosti: kupanje, plivanje, ronjenje, sportovi na vodi.

Iz bezbednosnih razloga potrebno je predvideti separaciju funkcije kupanja i sportova na vodi, prostornim označavanjem vodenog koridora za sportove na vodi.

Površina ove zone je oko 41.79 ha što čini 60% od ukupne površine koji je obuhvaćen ovim Planom.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Zona uličnih koridora (I) – Ovu zonu predstavlja skup parcela u koridoru postojećih i planiranih ulica koja služi za odvijanja pešačkog, kolskog, biciklističkog saobraćaja. Regulacionim linijama će biti razdvojena površina za saobraćaj od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.

Površina zone koja je predviđena za ulične koridore (J) je oko 4.86 ha.

5. PLANIRANE TRASE, KORIDORI I REGULACIJE POVRŠINA JAVNE NAMENE I MREŽA JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5.1. Planirane trase i kapaciteti saobraćajne infrastrukture

- **Drumski saobraćaj**

Na severnom delu posmatranog područja uz zone kampa planira se formiranje posebnog koridora saobraćajnice za dvosmerni režim saobraćaja. Pristup planiranoj saobraćajnici će biti omogućen u zoni planiranog vikend naselja koji se nalazi severno u odnosu na predmetni plan.

Na potezu državnog puta i reda M.22.1 planirano je objedinjavanje u jedinstveni priključak uz tendenciju smanjenja broja priključaka na državnom putu sa obavezom izgradnje servisnih saobraćajnica na mestima gde je neophodno radi obezbeđivanja prioriteta saobraćaja na državnom putu M.22.1. Na prostoru obuhvaćenom Planom predviđena je izgradnja jednog priključka na državni put I reda i to na stacionaži 60+204. Kolski prilaz objektu DTD-a sa jedne i parkinga sa druge strane priključka potrebno je obezbediti izgradnjom servisne saobraćajnice.

Za planirani priključak zatraženi su uslovi od JP. Puteva Srbije.

Na južnom delu predmetnog prostora kod poljoprivredne škole na osnovu velike frekventnosti vozila predviđeno je proširenje postojećeg kolovoza širine 3.00 m za dvosmerni režim saobraćaja.
- **Stacionarni saobraćaj**

Uzimajući u obzir planirane sadržaje na južnom i zapadnom delu predmetnog prostora potrebno je predvideti dovoljan broj parking mesta duž ulice kod poljoprivredne škole u planiranom proširenom koridoru uz postojeći kolovoz, kao i na slobodnoj površini kod prilaza za poluostrvo.
- **Pešački saobraćaj**

Postojeća promenada koji prolazi kroz gradsku plažu se zadržava. Potrebno je predvideti izgradnju i uređenje zemljane pešačke staze u nastavku postojeće koji vodi do zone kampa radi adekvatnog povezivanja raznih turističkih sadržaja.

Potrebno je obezbediti kontinuitet pešačkih staza uz obalu jezera. U zapadnom delu posmatranog područja nekategorisani pešački put treba privesti osnovnoj nameni i predvideti promenadu – stazu zdravlja uz obalu jezera.
- **Biciklistički saobraćaj**

Planira se izgradnja biciklističke staze na zapadnom delu koridora državnog puta I reda M.22.1. od trotoara kod poljoprivredne škole do glavnog ulaza u Zobnaticu. Predmetna staza je planirana za dvosmerni režim saobraćaja ukupne širine 2.50 m i gradiće se radi povećanja bezbednosti saobraćaja na deonici puta velike



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

frekventnosti. Dužina planirane staze unutar granica obuhvata Koncepta plana je 1108 m.

5.2 Planirane trase i koridori vodoprivredne infrastrukture

Postojeća vodovodna mreža ne može zadovoljiti potrebe budućih sadržaja na predmetnom prostoru. Na osnovu prethodnih uslova nadležnog komunalnog preduzeća potrebno je predvideti novu vodovodnu mrežu od raskrsnice ul. M.Tita i Janka Veselinovića sa zapadne strane državnog puta I reda M.22.1. Subotica-Novi Sad. Priključak planirati na cev AC-TC DN 150mm. Novoprojektovanu kanalizaciju potrebno je priključiti na postojeću prečnika ϕ 200 u ulici M.Tita ili na FUP stanicu kod Parka 88 u ul. M.Tita.

U toku je izrada projekata za povezivanje Zobnatice i Bačke Topole sistemom fekalne kanalizacije.

Novoplanirane trase vodovoda i kanalizacije postaviće se u koridoru državnog puta I reda M.22.1 zapadno od kolovozne konstrukcije.

5.3 Planirane trase i koridori elektroenergetske infrastrukture

Snabdevanje planiranih sadržaja autokampa rešava se izgradnjom stubne trafostanice. Lokacija nove STS je određena tako da se nalazi u trasi demontiranog DV 10 kV Zobnatica, a nakon izgradnje novog DV 20 kV Zobnatica priključak se izvodi nadzemno paralelno sa priključnim putem autokampa.

Napajanje električnom energijom planiranih objekata na gradskoj plaži rešava se prema Programu postavljanja montažnih objekata i ostalih privremenih objekata uslužnog karaktera na gradskoj plaži jezera u Bačkoj Topoli, broj PR-819-09 od aprila 2009 godine. Predviđeno je postavljanje mernih ormara pored trotoara na plaži koji se napajaju iz ZTS 39P „DTD“ i iz SKO kod javnog WC-a i iz SKO kod vetrenjače. Za napajanje ugostiteljskih sadržaja sa zapadne strane brane merni ormari se priključuju na SKO kod trim staze. Na poluostrvu privremeni priključci se obezbeđuju iz postojećeg SKO.

5.4 Planirane trase i koridori telekomunikacione infrastrukture

Radi obezbeđenja telefonskih priključaka za planirane sadržaje potrebno je izgraditi kablovski vod od postojećeg kablovskog razdelnika koji se nalazi kod stajališta autobusa prekoputa „Topolatransa“ do planiranog autokampa. Trasa telekomunikacionih kablova se određuje u koridoru planirane biciklističke staze B.Topola – Zobnatica.

5.5 Planirane javne zelene površine

Javno zelenilo se predviđa u svim postojećim i planiranim koridorima saobraćajnica kao i u zoni F koja je predviđena za parkovsko zelenilo.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Osim svoje estetske vrednosti zelenilo ima neosporiv značaj u vidu zaštite životne sredine, stvaranja prijatne mikroklimе, zaštite od mehaničkog dejstva vetra i sprečavanja eolske erozije.

6. KONCEPT ZAŠTITE, UREĐENJA PROSTORA I ŽIVOTNE SREDINE

Uzimajući u obzir karakter predmetnog prostora, očuvanje i zaštita životne sredine spada u najvažnije zadatke prilikom izgradnje predmetnog prostora. Planirana rešenja treba da obezbede uslove za adekvatnu zaštitu životne sredine, omogućavajući razvoj predmetnog prostora na principima održivog razvoja.

Pri zaštiti životne sredine neophodno je pridržavati se opštih kriterijuma:

- Zaštita biodiverziteta i zaštita posebnih prirodnih vrednosti
- Racionalno korišćenje prirodnih resursa
- Održivi razvoj zaštićenih područja koji ima pozitivan uticaj na razvoj i kvalitet življenja

Prema Prostornom planu Srbije na teritoriji Vojvodine kao i na posmatranom području prednost imaju zaštita vodenih tokova, obalnog područja, zaštita vlažnih i zabarenih površina.

Sa ciljem efikasne zaštite životne sredine potrebno je preduzeti sledeće mere i aktivnosti u skladu sa pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima u ovoj oblasti:

- očuvanje i unapređenje i u najvećoj meri obnavljanje prirodnih resursa i dobara
- obezbeđenje zaštite i nesmetanog ostvarivanja funkcija zaštićenih prirodnih dobara sa njihovom zaštićenom prirodnom okolinom i očuvanje u najvećoj mogućoj meri staništa divljih biljnih i životinjskih vrsta i njihove zajednice
- obezbediti očuvanje izgrađenog prostora
- zaštititi prirodne regulacije jezera
- zaustavljanje erozije
- snabdevanje vodom budućih sadržaja
- izgradnja sistema fekalne kanalizacije radi omogućavanja adekvatnog odvođenja otpadnih voda
- adekvatno odvođenje atmosferskih voda ka recipijentima
- ozelenjavanje kvalitetnim zelenilom slobodnih površina na osnovu adekvatnih planskih rešenja
- obezbeđenje mera zaštite od požara u skladu sa Zakonskom regulativom
- odlaganje i evakuacija komunalnog otpada u skladu sa Zakonskom regulativom

Režim zaštite i korišćenje predmetnog prostora potrebno je sprovesti u skladu sa uslovima datim od strane Zavoda za zaštitu prirode Srbije kao i na osnovu Zakona o zaštiti životne sredine („Sl.glasnik RS”, br. 135/04)

II OSNOV ZA IZRADU PLANA

2.1 Pravni osnov za donošenje plana

Plan se izrađuje na osnovu odluke o izradi Plana detaljne regulacije za deo Bačkotopolskog akumulacionog jezera broj 350-26/2010-V („Sl.list Bačka Topola” br. 2/10)

Za potrebe izrade ovog Plana rađen je Koncept plana zasnovan na prikupljenim podacima o postojećem stanju: postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama i uslovima korištenja komunalne, saobraćajne i ostale infrastrukture od nadležnih komunalnih preduzeća i uslovi od organa, organizacija i preduzeća iz oblasti koje su od uticaja na izradu Plana, koji su priloženi u dokumentaciji Plana. Koncept Plana je usvojen na komisiji za planove.

Plan je urađen u skladu sa sledećim zakonima i podzakonskim aktima:

Zakon o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS, 72/09 i 81/2009, 64/2010 i 24/2011).

Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata (Sl.glasnik RS 31/10 i 69/2010).

Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (Sl.glasnik RS 50/2011)

Zakon o vodama (Sl.glasnik RS, 30 /10)

Zakon o javnim putevima (Sl.glasnik RS, 101/05)

2.2. Planski osnov za izradu Plana

- Generalni plan Bačka Topola (Službeni list opštine Bačka Topola br.3/97, preispitan, objavljen u Službenom listu opštine Bačka Topola br.10/2003).

- Prostorni plan područja sa posebnom namenom za okolinu akumulacionog jezera na Krivaji kod Zobnatice (Sl. List opštine Bačka Topola 1/82, 10/2003).

2.3. Podloge i podaci za izradu Plana

Za izradu Plana detaljne regulacije pribavljene su kopije planova u razmerama 1:1000 i 1:2500 i prepisi lista nepokretnosti za predmetni prostor, kao i overeno katastarsko-topografska podloga u analognom i u digitalnom obliku.

Za potrebe izrade Plana pribavljeni su podaci i tehnički uslovi od sledećih preduzeća, organa i organizacija:

- JVP Vode Vojvodine Novi Sad
- JP „Putevi Srbije“ Beograd
- Telekom Srbija
- „Zobnatica“ AD, Bačka Topola



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- Međuopštinski zavod za zaštitu spomenika kulture Subotica
- Ministarstvo odbrane, Sektor za materijalne resurse-uprava za infrastrukturu
- Ministarstvo unutrašnjih poslova, Sektor za zaštitu i spasavanje, Odsek za zaštitu i spasavanje u Subotici
- Ministarstvo za infrastrukturu, Sektor za vodni saobraćaj i bezbednost plovidbe, Lučka Kapetanija Senta
- Zavod za zaštitu prirode Srbije, Radna Jedinica Novi Sad
- JP „Komgrad“ Bačka Topola
- „Elektrovojvodina“ d.o.o. – Elektrodistribucija Subotica
- Rodgas a.d.

III PRAVILA UREĐENJA

3.1 Opis granice obuhvata plana sa označenim tačkama u državnom koordinatnom sistemu

Granice planom obuhvaćenog prostora su definisane prelomnim tačkama:

Granica prostora obrade se kreće početnom tačkom br. 1 koji se nalazi na granici katastarskih opština K.O. B.Topola-grad i K.O. B.Topola na preseku sledećih parcela: 7307 K.O. Bačka Topola-grad (ul.M.Tita), 1222/3, 1222/5, 1222/6 i 4721 k.o. Bačka Topola. Granica obrade se nastavlja prema severu istočnom međnom linijom koridora državnog puta I reda M.22.1. do tačke 2. koji se nalazi na četvoromeđi parcela br. 1222/3, 1223, 1224 i 4721 (državni put I reda m.22.1.), tačke 3. koji se nalazi na tromeđi parcela br. 4816 (put), 4714/1 (reka Krivaja) i parc. br. 4721 preko tačke 4 koji se nalazi na tromeđi parc. br. 1190/1, 1190/2 i 4721, tačke 5 koji se nalazi na tromeđi parc.br. 1190/1, 1188 i 4721 i tačke 6 koji se nalazi na prelomu zapadne međne linije parcele br. 1183.

Tačka 7 se nalazi na tromeđi parcele br. 1182, 4813 (put) i 4721 (državni put I reda M.22.1.) Granica se nastavlja severoistočno do tačke 8 koji se nalazi na tromeđi parc. br. 4813, 1076 i 4721. Od tačke 8 granica se nastavlja prema severu do tačke 9 koji se nalazi na tromeđi parc. br. 1076, 4826 (put) i 4721.

Granica obrade od tačke 10 do tačke 30 nalazi se u k.o. Mali Beograd.

Tačka 10 se nalazi na četvoromeđi parcela br. 4826 (put), 1818, 4721, 2342/2 i nalazi se na preseku k.o. Bačka Topola i k.o. Mali Beograd. Od tačke 11 granica se nastavlja prema severu preko tačke 11 koji se nalazi na tromeđi parc. br. 1818, 1817 2342/2 do tačke 12 koji se nalazi na tromeđi parcela br. 2342/1, 2342/2 i 1817. Od tačke br.12 granica se lomi prema zapadu preko tačke 13 koji se nalazi na četvoromeđi parcela br. 2342/1, 2342/2, 1929 i 1930 i kreće se zapadno severnom međnom linijom parcele br. 1930 do tačke 14 gde se lomi do tačke 15 i nastavlja se prema zapadu severnom međnom linijom parcele br. 1934/2 preko tačke br. 16 do tačke 17 koji se nalazi na četvoromeđi parcela br. 2139, 2300/1, 2425/1 (put) i 2425/2 (put). Granica plana od tačke 17 do tačke 33 prati granicu gradskog građevinskog zemljišta. Od tačke 17 granice se kreće prema jugu izlomljenom linijom duž istočne



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

međne linije parcela br. 2425/2 preko tačaka 18, 19, 20, 21, 22 do tačke 23 koja se nalazi na tromeđi parcela br. 2297/2, 2298 i 2425/2 i nastavlja se dalje prema jugu izlomljenom linijom preko prelomnih tačaka 24, 25, 26, 27 do tačke 28 koji je na tromeđi parcela br. 2299, 2425/2 i 2349 (put) gde se lomi prema jugoistoku do tačke 29 koji se nalazi u čvoru u kojem se susreću međe šest parcela, to su parc. br. 1935, 1936, 2349, 2425/2, k.o.Mali Beograd i 1229/1 4725 k.o. Bačka Topola. Od tačke 29 granica se lomi prema jugozapadu do tačke 30 koji je na četvoromeđi parcela br. 2303, 2349 k.o. Mali Beograd i 4725 i 4817 k.o. Bačka Topola.

Od tačke 30 granica plana se nastavlja prema jugu izlomljenom linijom preko prelomnih tačaka 31,32 do tačke 33 koji se nalazi na granici k.o. Bačka Topola i k.o. Bačka Topola-grad. Od tačke 33 granica se lomi prema istoku i nastavlja se duž severne regulacione linije parcele br. 7395 k.o. Bačka Topola-grad do početne tačke br. 1 koja je opisana na početku ovog teksta.

Koordinate granice obuhvata plana u državnom koordinatnom sistemu:

	X	Y
1.	394078.8200	77043.2000
2.	394089.0800	77125.3600
3.	394110.5000	77179.7700
4.	394312.7600	77466.2700
5.	394339.5600	77504.1600
6.	394401.3300	77586.1600
7.	394401.3300	77586.1600
8.	394529.1100	77790.2300
9.	394532.4600	77806.8500
10.	394533.1800	77818.9200
11.	394538.7000	77856.1800
12.	394548.7100	78013.4700
13.	394515.4600	78007.8900
14.	394114.8900	77985.8100
15.	394112.7043	77982.4638
16.	393607.1600	77949.3500
17.	393603.2400	77948.3000
18.	393605.0200	77929.3500
19.	393631.9337	77805.6486
20.	393595.8400	77704.5400
21.	393580.9498	77619.0301
22.	393571.3100	77586.0300
23.	393584.9400	77549.1700
24.	393614.5368	77432.7246
25.	393638.0700	77319.7700
26.	393628.6100	77255.1500
27.	393636.3600	77214.7800
28.	393652.6800	77151.0400

PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

29.	393659.6700	77144.0200
30.	393653.5500	77139.2300
31.	393665.3600	77101.6400
32.	393679.9700	77011.6800
33.	393680.9000	76999.7700

Granica obuhvata plana detaljne regulacije sa označenim tačkama u državnom koordinatnom sistemu je prikazana u grafičkom prilogu br. 3.

Ukupna površina planom obuhvaćenog prostora je 68.02 ha.

3.2. Režim korišćenja zemljišta

U okviru obuhvata Plana planirani režim korišćenja zemljišta je u funkciji javne namene.

Površine javne namene obuhvataju prostore izgrađene ili namenjene za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili javnih površina za koje se utvrđuje opšti interes u skladu sa posebnim zakonom.

Za površine javne namene predviđene su:

- Površina za saobraćaj (kolovozi, trotoari, zelenilo u regulaciji saobraćajnica, parkinzi, šetališta)
- Trgovi i pešačke ulice (javni otvoreni prostori)
- Javne zelene površine (parkovi, promenade, skverovi, drvoređi, blokovsko zelenilo)
- Površine i objekti za razne aktivnosti: sadržaji sporta i rekreacije,
- Priobalje i akvatorija
- Objekti i mreža tehničke infrastrukture

Zona brane i zona kampa predstavljaju površine javne namene ograničenog karaktera.

Bilans površina za javnu namenu

POVRŠINE JAVNE NAMENE(A)		POVRŠINA ha	(%)	
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	Kolovozi	Postojeći	0.83	1.08
		Planirani	0.34	0.45
	Ulično zelenilo		3.00	3.90
	Trotoari	Postojeći	0.38	0.50
		Planirani	0.32	0.41
	Bic. Staza		0.30	0.40
	Javni parking	Postojeći	0.23	0.3
		Planirani	0.33	0.43

PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

ZONA PLAŽE	Košarka, odbojka na pesku, trim staza, dečje igralište itd.	1.60	2.07
	Plaža sa svim potrebnim sadržajima	5.18	6.71
PARKOVSKO ZELENILO		2.55	3.17
ZONA POLUOSTRVA		3.60	4.66
VODENA POVRŠINA		42.01	54.29
ZONA KAMPA	Interni saobraćaj	0.37	1.06
	Taborišna mesta	2.00	5.72
	Rekreativne površine	0.35	1.00
	Prateći sadržaji	0.25	0.70
	Parkovsko zelenilo	0.37	1.06
	Zaštitno zelenilo	0.76	2.17
	Parking	0.15	0.43
ZONA BRANE		3.1	8.87
UKUPNA POVRŠINA JAVNE NAMENE		68.02	100

3.3. Prostorna organizacija i podela na funkcionalne celine i zone unutar plana

Na osnovu smernica definisanih u Generalnom Planu Bačka Topola, u Prostornom Planu posebne namene jezera Zobnatice, prethodnih uslovima nadležnih organa i ustanova kao i prema zahtevu budućih korisnika prostora i stečenih urbanističkih obaveza, na predmetnom prostoru su predviđene različite zone-funkcionalne celine.

Prostor unutar granice obuhvata Plana je na osnovu preovlađujuće namene prostora, urbanističkim pokazateljima podeljen na karakterističke zone za koje se definišu pravila građenja i pravila uređenja.

Karakteristične zone su:

1. Zona kampa
2. Zona plaže
3. Zona brane
4. Zona rekreacije i parkovskog zelenila
5. Zona poluostrva
6. Zona »Staze zdravlja«
7. Zona vodene površine
8. Zona uličnih koridora

3.4. Bilans površina karakterističnih zona i podcelina

	NAZIV ZONE	POVRŠINA (ha)	%
A	ZONA KAMPA	4.25	7.10
B	ZONA PLAŽE	5.88	7.80
C	ZONA BRANE	3.1	4.54
D	ZONA REKREACIJE I PARKOVSKOG ZELENILA	3.34	4.74
E	ZONA POLUOSTRVA	3.60	5.18
F	ZONA „STAZE ZDRAVLJA“	1.31	1.91
G	ZONA VODENE POVRŠINE	42.01	61.33
H	ZONA ULIČNIH KORIDORA	4.86	7.11
	UKUPNO	68.02	100%

3.5. Opšti urbanistički uslovi za uređenje javnih površina

3.5.1. Saobraćajne površine

- Kolski saobraćaj

Regulaciona linija novoplanirane ulice i planirano proširenje regulacije postojeće ulice utvrđene su u skladu sa potrebama smeštaja planirane saobraćajne i komunalne infrastrukture.

Regulaciona linija ulica je linija koja razdvaja površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene.

U odnosu na regulacionu liniju definisana je i građevinska linija koja predstavlja liniju kojom je utvrđena rastojanje do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta.

U regulaciji ulica sem saobraćajnih, komunalnih objekata i urbane opreme nije dozvoljena izgradnja drugih objekata.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Planom je predviđen zaštitni pojas i pojas kontrolisane gradnje državnog puta I reda M.22.1. Objekti visokogradnje moraju biti udaljeni minimalno 20.00 m od ivice zemljišnog pojasa državnog put I reda M.22.1.

Na državnom putu I reda planirano je objedinjavanje u jedinstveni priključak na saobraćajno najpovoljnijoj lokaciji, uz obezbeđivanje prioriteta saobraćaju tranzit na predmetnom putnom pravcu.

U Planom obuhvaćenom prostoru predviđen je jedan priključak na državni put I reda broj 22.1. Priključak je planiran kod km 60+204 sa desne strane u pravcu rasta stacionaže. Za priključenje zatraženo je mišljenje od kompanije »Vojput« i tehnički uslovi od JP«Putevi Srbije«

Prilikom izgradnje priključka uz poštovanje važećih zakona i propisa iz ove oblasti treba se pridržavati sledećih uslova:

- obezbeđivanje zona potrebne preglednosti
- dodatne saobraćajne trake za uliv/izliv
- minimalna širina kolovoza priključne saobraćajnice je 6,00m.
- novoprojektovanu kolovoznu konstrukciju dimenzionisati za osovinsko opterećenje od najmanje 11.50 t po osovini
- poluprečnike lepeza u zoni raskrsnice utvrditi na osnovu krive tragova merodavnog vozila
- ukrštaj mora biti izveden pod pravim uglom (upravno na put)

Predviđena je servisna saobraćajnica, preko koje postojeći i planirani objekti na parcelama koje se graniče sa predmetnim državnim putem saobraćajno povezivali sa planom predloženim priključkom. Planiranu servisnu saobraćajnicu locirati na min. udaljenju od 2.00 m od spoljne ivice zemljišnog pojasa predmetnog državnog puta.

Na severnom delu posmatranog područja planira se formiranje posebnog koridora saobraćajnice za dvosmerni režim saobraćaja. Planirana saobraćajnica priključkom na državni put I reda imaće veliki značaj za buduće sadržaje na tom prostoru, za kamp zonu i za planirano vikend naselje severno od predmetnog prostora Plana. Planirani priključak ovog kolovoza na državni put se nalazi u budućoj zoni »vikend naselja« i nije predmet ovog Plana.

Na zapadnom delu Plana predviđa se proširenje postojećeg betonskog kolovoza put.br.4725 na 5.00m kako bi se dvosmerni saobraćaj mogao odvijati u dva smera. Takođe se predviđa proširenje puta br.7395, međutim to nije predmet ovog Plana.

Na grafičkom prilogu plana saobraćaja, regulacije i nivelacije dati su tehnički elementi kojima su kolovozi, parkingi i pešačke staze definisane u prostoru.

- Pešački saobraćaj

Pešačke komunikacije potrebno je uskladiti sa hortikulturnim uređenjem parkova i slobodnih površina sa mogućnošću povezivanja svih pešačkih staza oko vodene površine u cilju stvaranja jedinstvene promenade oko jezera. Neophodno je



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

očuvati blisko-prirodnu fiziognomiju obale u što većoj meri. Popločavanje ili betoniranje obale svesti na najneophodniji minimum. Pešačke staze ne smeju biti asfaltirane, preporučuje se primena poroznih elemenata.

Za obaloutvrdu koristiti ekološki prihvatljivo rešenje.

Postojeća staza kod gradske plaže je širine 1.80 m od behaton kocki. U nastavku ove staze moguća je izgradnja pešačke staze iste širine.

Planom je predviđena mogućnost za izgradnju pešačke staze u zoni poluostrva od puta br.4725 do poluostrva. Za ovu stazu je predviđena širina od 3,00. Ova staza je predviđena za pešake sa tim da u vanrednim slučajevima i za vreme održavanja raznih manifestacija može poslužiti i kao pristupni put namenjen za snabdevanje sadržaja na poluostrvu. Kretanje motornih vozila na ovom prostoru treba da bude ograničeno.

Predviđa se promenada širine 1.50m na prostoru poluostrva, koja bi pratila liniju obale, povezujući na taj način različite sadržaje na prostoru poluostrva.

Pesacke staze u novom koridoru severno od planirane zone kampa potrebno je predvideti sa obe strane kolovoza. Širina ovih staza treba da je 1.50 m.

Tkzv. »stazu zdravlja« sa zapadne strane obalnog pojasa graditi isključivo od ekološko prihvatljivih-poroznih elemenata.

Pešačke staze i platoe popločati kvalitetnim, dekorativnim zastorom za pokrivanje staza, zatim , postaviti široke rampe blagih nagiba za lakše kretanje invalidnih i hendikepiranih lica, uz mogućnost primene vrtnih elemenata - česma, fontana, skulptura kao i odgovarajući parkovski-urbani mobilijar za sedenje, korpe za otpatke, osvetljenje (kandelabre), sprave za igru dece.

- Stacionarni saobraćaj

Saobraćajnim rešenjem stacionarnog saobraćaja planirani su kapaciteti za stacioniranje putničkih vozila u stalnom aranžmanu korišćenja. Kapaciteti i lokacije parkinga su određene na bazi višekriterijumske analize minimalnih kretanja na predmetnom prostoru, maksimalnog uklapanja u ambijent, minimalnog pešačenja do željenog odredišta, i pružanja maksimalnog komfora i bezbednosti regulacije dolaska i odlaska vozila.

Ovim planom problem parkiranja rešavan je po principu razmeštanja parking prostora u blizini postojećih i planiranih sadržaja gde se za to ukaže potreba.

Sistemom parkiranja potrebno je obezbediti najpogodniji način pristupa posetilaca raznim sadržajima, najpogodniji način snabdevanja pojedinih objekata i dimenzionisati ih prema planiranom i očekivanom broju posetilaca

Širina parking prostora za upravno parkiranje iznosi 2.30 -2.50 m, a dužina od 4.60 – 5.00 m. U delu gde je predviđeno podužno parkiranje , dimenzije jednog parking mesta treba da su 5.50 x 2.00m.

Na svim parkinzima razmeštaj parking mesta potrebno je predvideti na način da se omogući adekvatno ozelenjavanje parking prostora.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Parking prostori moraju biti pokriveni krošnjama listopadnog drveća sa razmakom stabala 8-10m, odnosno iza svakog četvrtog parking mesta ostavlja se prostor za drvo.

Na parking površinama sadnjom srednjih i visokih lišćara potrebno je ostvariti zaštitu od insolacije, prašine i izduvnih gasova.

Parkinge je moguće izraditi od tucanika ili od behaton kocki, sa odgovarajućim podlogama.

Parkinzi za stacioniranje putničkih vozila su planirani na sledećim lokacijama:

- na južnom delu predmetnog prostora u zoni proširenog koridora ulice kod Poljoprivredne škole sa kapacitetom do 20-25 mesta (upravno parkiranje)

- u zoni poluostrva uz pristupni put do poluostrva sa kapacitetom oko 32 parking mesta.

- na severnom delu posmatranog područja u zoni novog koridora uz zonu kampa (podužno ili upravno parkiranje)

 - postoji potreba za proširenjem postojećeg parkinga kod gradske plaže.

Na ovoj lokaciji moguće je izgraditi oko 50 parking mesta u dva reda i kod riblje čarde postoji još 25 parkinga.

Raspored parking mesta je prikazan u grafičkom prilogu saobraćajnog rešenja, regulacije i nivelacije.

- Biciklistički saobraćaj

Biciklistička staza je predviđena sa desne strane državnog puta I reda u pravcu rasta stacionaže. Staza je planirana kao dvosmerna sa širinom staze 2.50 m. Osnovna funkcija biciklističke staze je povezivanje Bačke Topole sa Zobnaticom. Ukupna planirana dužina staze je oko 3500 m dok dužina staze u obuhvatu Plana je 1100 m.

Biciklistička staza se vodi nezavisno od kolovoza. Staza i prelazi biciklističke staze definisati i označiti odgovarajućom vertikalnom, horizontalnom i ukoliko je potrebno svetlosnom saobraćajnom signalizacijom.

Biciklističke staze obojiti drugom bojom ili da budu izvedene od asfalta sa dodatkom pigmenta druge boje u odnosu na pešačke staze.

Prelaze biciklističke staze kolovoz-trotoar planirati sa rampama odgovarajućeg nagiba.

Sačuvati slobodan profil biciklističkih staza u visini od 2.5m duž cele površine biciklističkih staza i osvetliti celom dužinom.

Potrebno je predvideti parkirališta za bicikle.

Planiranje saobraćajnih površina mora da bude u skladu sa Pravilnikom o uslovima koje sa aspekta bezbednosti saobraćaja moraju da ispunjavaju putni objekti i drugi elementi javnog puta (»Sl.gl.RS«, broj 50/2011).



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

3.5.2. Javne zelene površine

Rekompozicijom i revitalizacijom ozelenjene i popločane površine u okviru ovog plana, potrebno je oformiti prostor namenjen predahu i mirnom odmoru stanovnika sa uređenim parternim površinama i površinama pod sadnicama šiblja i drveća.

Proširenje postojećeg javnog zelenila potrebno je postići obogaćivanjem autohtonim vrstama u skladu sa njihovim karakteristikama i funkcijom prostora.

Podela javnih zelenih površina:

- parkovsko zelenilo
- dekorativno zelenilo obale
- linearno-ulično zelenilo
- zaštitno zelenilo
- zelenilo sportsko-rekreativnog karaktera

Parkovsko zelenilo obradiće se autohtonom vegetacijom listopadnih i četinarskih zajednica sastavljenim od visoke, srednje i niske vegetacije sa vrstama kao što su: breza, javor, jasen, vrba, jela, kedar i sl. a za parterno rešenje upotrebiće se: dunjarica, polegla kleka, biserak, deucija, snešna grudva, vetreni grm, tuja, božikovina i dr. (*Cotonaester horizontalis*, *Juniperus horizontalis*, *Symphoricarpus racemosus*, *Deucia crenata*, *Viburnum lantana*, *Pyracantha coccinea*, *Thuja occidentalis* for. *Globosa*, *Ilex aljuifolium*)

Dekorativno zelenilo obale je planirano duž postojeće promenade kod plaže i kod poluostrva. Obala jezera ima ulogu ekološkog koridora. Neophodno je obezbediti kontinuirani zeleni koridor širine 10 m uz celu dužinu istočne obale, od pošumljenog dela na severu do parka poljoprivredne škole.

Linearno-ulično zelenilo potrebno je oformiti od otpornijih vrsta. Ulično zelenilo treba da ima longitudinalnu geometriju i treba da su pogodne za formiranje drvoreda. Gde je moguće potrebno je zadržati postojeća kvalitetna stabla. Kod podizanja drvoreda treba koristiti sledeći sadni materijal: (*Acer sp.*-javori, *Celtis occidentalis* – američki koprivić, *Fraxinus augustifolia*-poljski jasen, *Koelreuteria paniculata* – kelreuterija, *Tilia argentea* – srebrna lipa, *Quercus robur pyramidalis* – piramidalni hrast, *Crataegus sp.*-glogovi itd.

Zaštitno zelenilo biće gusto pošumljeno vrstama kao što su: bukva, crveni hrast, kiseli ruj, maklura, istočna tuja i dr. (*Fagus silvatica*, *Luercus rubra*, *Rhus typhina*, *Maclura aurantiaca*, *Thuja orientalis*) koja će štititi od jakih vetrova i od buke saobraćaja.

Uređeno zelenilo sportsko-rekreativnog karaktera namenjeno je aktivnostima sporta i za aktivan odmor stanovnika. Otvorene travnate prostore oko sportskih sadržaja potrebno je dopuniti alejnom sadnjom drveća i šiblja, različitim po veličini-žbunaste grupe i soliterni primerci biljaka. Kompozicija zelenila izolovaće igrališta od izvora prašine, gasova i buke i biće idealna zaštita od vetra i jakog sunca u letnjem periodu.

Ovaj javni zeleni prostor, oblikovati parkovskim rešenjem, uz primenu pojedinačnih sadnica visoke zimzelene i listopadne vegetacije, ukrasnih i cvetnih



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

formi šiblja, puzavica, perena i parternog travnjaka i uskladiti ih sa postojećom kvalitetnom visokom vegetacijom.

Pri projektovanju visokog rastinja, potrebno je voditi računa o izboru sadnog materijala i neophodnosti prostornih mogućnosti za parterno zelenilo-travnjak.

3.6. Opšti regulacioni i nivelacioni uslovi za uređenje javnih površina-ulica

Regulaciona širina novoplanirane ulice i ulica utvrđena je u skladu sa funkcionalnim rangom saobraćajnica i potrebama smeštaja planirane saobraćajne i komunalne infrastrukturne mreže u koridoru ulice.

Regulaciona linija ulica utvrđuje liniju razgraničenja javnog građevinskog zemljišta od ostalog građevinskog zemljišta i predstavlja granicu građevinskih parcela namenjenih za javnu površinu – ulice koja je obeležena i definisana prelomnim tačkama na graf. prilogu br. 7 Plana.

Planom horizontalne regulacije ulica definisani su uslovi za dispoziciju saobraćajnih površina – kolovoza, trotoara i biciklističkih staza u profilu ulice u odnosu na regulacionu liniju.

Regulaciona linija utvrđuje i granice građevinskih blokova – ostalog građevinskog zemljišta namenjenog za građenje objekata čija vrsta i namena je utvrđena Planom u skladu sa postavkama GP-a.

U odnosu na regulacionu liniju definisana je **građevinska linija**, kojom je utvrđeno minimalno rastojanje od regulacione linije do koje se može graditi.

Planom je potrebno predvideti i obezbediti zaštitni pojas i pojas kontrolisane gradnje, tako da prvi sadržaj objekata visokogradnje moraju biti udaljeni min. 20,00 m od ivice zemljišnog pojasa državnog puta prvog reda broj 22.1. uz obezbeđenje prioriteta bezbednog odvijanja saobraćaja na predmetnom putnom pravcu.

Saobraćajnim rešenjem utvrđena regulacija ulica uslovlila je i postavljanje nivelete saobraćajnica, prema konfiguraciji terena i drugim uslovima u utvrđenom koridoru.

Planom nivelacije utvrđena je visinska regulacija novoplaniranih saobraćajnica u odnosu na postojeću nivelaciju terena i nivelete izgrađenih saobraćajnica.

Teren posmatranog područja u visinskom pogledu varira između 97.60m i 108.50m.

Date visinske kote presečnih tačaka osovina planiranih kolovoza su orijentacionog karaktera i moguće su manje izmene radi poboljšanja tehničkih rešenja.

U odnosu na utvrđenu niveletu saobraćajnica potrebno je isplanirati teren pre početka građenja.

U odnosu na definisanu niveletu saobraćajnica utvrditi visinsku kotu prizemlja objekata.

Trase novoprojektovanih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagođene su terenu, sa padovima u granicama propisanih.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Odvodnjavanje je rešeno gravitacionim oticanjem površinskih voda, odnosno podužnim i poprečnim padom saobraćajnica u slobodne zelene površine ili jarkove.

Kolovoznu konstrukciju novoprojektovanih saobraćajnica utvrditi shodno rangu istih, opterećenju, kao i strukturi vozila koja se njome mogu kretati.

Kolovozni zastor treba da je u funkciji sadržaja poprečnog profila saobraćajnice, podužnih i poprečnih nagiba, kao i načina odvodnjavanja zastora.

Na grafičkom prilogu "Plan saobraćajnog rešenja, regulacije i nivelacije" date su kote preloma nivelete osovine saobraćajnica, interpolovane kote i nagib nivelete

3.7. Pravila, uslovi i ograničenja uređenja prostora

Sve nadzemne objekte potrebno je projektovati tako da budu van pojasa od 8 metara gledano od linije maksimalnog uspora, odnosno 98,00 mm.

Južna i zapadna obala jezera predstavlja stanište prirodnih retkosti i ekološki koridor. Zabranjeno je podizanje stalnih ili privremenih objekata na ovom delu prostora izuzev poluostrva.

U zaštitnom pojasu pored javnog puta van naselja, zabranjena je izgradnja građevinskih ili drugih objekata, kao i postavljanje postrojenja, uređaja i instalacija, osim izgradnje saobraćajnih površina pratećih sadržaja javnog puta, kao i postrojenja, uređaja i instalacija koji služe potrebama javnog puta i saobraćaja na javnom putu.

U zaštitnom pojasu može da se gradi, odnosno postavlja, vodovod, kanalizacija, toplovod, železnička pruga i drugi sličan objekat, kao i telekomunikacione i elektro vodove, instalacije, postrojenja i sl., po prethodno pribavljenoj saglasnosti upravljača javnog puta koja sadrži saobraćajno-tehničke uslove.

3.8. Opšti urbanistički uslovi za mreže javne komunalne infrastrukture

3.8.1. Elektroenergetska infrastruktura

Za potrebe autokampa potrebno je izgraditi novu elektroenergetsku infrastrukturu, pošto na predmetnom prostoru ne postoji NN distributivna mreža. Nova STS se postavlja u centar potrošnje. Kod određivanja lokacije nove STS potrebno je uzeti u obzir potrebe susednog prostora koja je namenjena za vikend zonu. NN razvod za objekte autokampa se izvodi podzemnim kablovima na osnovu ogovarajućih glavnih projekata električne instalacije.

Na ostalim delovima planom obuhvaćenog prostora postoji NN distributivna kablovska mreža sa razdelnim kablovskim ormarima. Snabdevanje predviđenih objekata se rešava izgradnjom podzemnih kablovskih priključaka.

3.8.2. Telekomunikaciona infrastruktura

Nova trasa telekomunikacione infrastrukture od granice građevinskog reona do autokampa je planirana u koridoru biciklističke staze.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

3.8.3. Vodovod

Na delu predmetnog prostora postoji izgrađena vodovodna mreža koja se zadržava. Potrošače na postojeću mrežu priključiti preko vodomera.

Od granice građevinskog reona do autokampa predviđena je izgradnja novog voda u koridoru magistralnog puta M 22.1.

3.8.4. Kanalizacija

Glavni kolektor kanalizacije od Zobnatice do prečistača u Bačkoj Topoli je planiran tako da objekti autokampa i ostali sadržaji na planskom području budu priključeni. Trasa glavnog kolektora je određena u koridoru magistralnog puta M 22.1.

3.9. Pravila i uslovi zaštite nepokretnih kulturnih dobara i ambijentalnih celina

Gradenje novih objekata na prostoru plana dozvoljava se isključivo na predviđenim mestima u manjem obimu sa namerom očuvanja prirodnih vrednosti. Eventualne nove objekte predvideti kao slobodnostojeće sa orijentacijom prema jezeru i potrebno ih je graditi u duhu ambijentalne celine gradske plaže.

Unutar prostora obuhvaćenim planom nalazi se vetrenjača koja se nalazi u režimu prethodne zaštite. Vetrenjača je tipičan primer panonske vetrenjače. Nalazi u zoni plaže neposredno uz državni put I reda M.22.1. Sa svojom prepoznatljivom formom, dostojanstvenom arhitekturom dominira pejzažom. Objekat ima velike etnosocijalne i turističke vrednosti i trenutno funkcioniše kao muzej.

Pre bilo kakvih radova na vetrenjači zatražiti Uslove od Međuopštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica za preduzimanje mera tehničke zaštite za planirane radove na objektu koji bi obuhvatili snimanje postojećeg stanja objekta (tehnički i fotografski), popis izložbenih pokretnih predmeta kao i uslove za njihovu restauraciju.

3.10. Lokacije propisane za dalju plansku razradu, za izradu urbanističkog projekta ili urbanističkog, odnosno arhitektonskog konkursa

Predviđa se izrada Urbanističkih projekata za sledeće lokacije u obuhvatu Plana:

- Zona kampa
- Zona poluostrva

Predviđa se izrada Urbanističkog projekta za spomenute zone radi urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija.

Urbanistički projekat treba da definiše:

- uslove izgradnje na građevinskoj parceli, sa svim posebnim uslovima,



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- idejna rešenje i skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu,
- opis, tehnički opis i objašnjenje rešenja iz urbanističkog projekta,
- idejna urbanistička i arhitektonska rešenja objekata i pejzažnog uređenja.

Urbanistički projekti moraju biti u skladu sa predmetnim planom.

3.11. Uslovi i mere za sprovođenje Plana

Nakon usvajanja Plana od strane Skupštine opštine Bačka Topola, a na način i po postupku utvrđenim Zakonom o planiranju i izgradnji Plan detaljne regulacije će se sprovoditi kroz postupak:

- Izrada, izdavanje Lokacijske dozvole za potrebe izgradnje na postojećim parcelama koji ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu prema odredbama Plana.
- Parcelacija i preparcelacija građevinskih parcela u cilju izdvajanja građevinskog zemljišta namenjenog za javne površine – ulice, kao i formiranja građevinskih parcela prema utvrđenoj nameni u skladu sa planom vršiće se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.
- Izuzimanje planiranog građevinskog zemljišta za javnu namenu (ulice) iz poseda korisnika tog zemljišta i njegovo određivanje za građevinsko zemljište u javnoj nameni.
- Izrada projektno – tehničke dokumentacije za objekte saobraćajne i komunalne infrastrukture u cilju uređenja i opremanja javnih površina – ulica prema utvrđenoj dinamici realizacije prostornog rešenja
- Izrada projektno – tehničke dokumentacije za objekte namena utvrđenih Planom, koji se grade na ostalom građevinskom zemljištu.
- Pribavljanje urbanističkih i drugih saglasnosti na projektnu dokumentaciju
- Pribavljanje građevinske dozvole i prijava radova
- Za izgradnju i namensko uređenje zone kampa, kao i za uređenje zone poluostrva potrebna je izrada Urbanističkog projekta

3.12. Opšti i posebni uslovi o zaštiti životne sredine i zaštite od požara

3.12.1. Urbanističke mere zaštite životne sredine

Uzimajući u obzir karakter predmetnog prostora, očuvanje i zaštita životne sredine spada u najvažnije zadatke prilikom izgradnje predmetnog prostora. Planirana rešenja treba da obezbede uslove za adekvatnu zaštitu životne sredine, omogućavajući razvoj predmetnog prostora na principima održivog razvoja.

Pri zaštiti životne sredine neophodno je pridržavati se opštih kriterijuma:



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- Zaštita biodiverziteta i zaštita posebnih prirodnih vrednosti
- Racionalno korišćenje prirodnih resursa
- Održivi razvoj zaštićenih područja koji ima pozitivan uticaj na razvoj i kvalitet življenja

Prema Prostornom planu Srbije na teritoriji Vojvodine kao i na posmatranom području prednost imaju zaštita vodenih tokova, obalnog područja, zaštita vlažnih i zabarenih površina.

Sa ciljem efikasne zaštite životne sredine potrebno je preduzeti sledeće mere i aktivnosti u skladu sa pozitivnim zakonskim i podzakonskim propisima u ovoj oblasti:

- očuvanje i unapređenje i u najvećoj meri obnavljanje prirodnih resursa i dobara
- obezbeđenje zaštite i nesmetanog ostvarivanja funkcija zaštićenih prirodnih dobara sa njihovom zaštićenom prirodnom okolinom i očuvanje u najvećoj mogućoj meri staništa divljih biljnih i životinjskih vrsta i njihove zajednice
 - obezbediti očuvanje izgrađenog prostora
 - zaštititi prirodne regulacije jezera
 - zaustavljanje erozije
 - snabdevanje vodom budućih sadržaja
- izgradnja sistema fekalne kanalizacije radi omogućavanja adekvatnog odvođenja otpadnih voda
 - adekvatno odvođenje atmosferskih voda ka recipijentima
 - ozelenjavanje kvalitetnim zelenilom slobodnih površina na osnovu adekvatnih planskih rešenja
- obezbeđenje mera zaštite od požara u skladu sa Zakonskom regulativom
- odlaganje i evakuacija komunalnog otpada u skladu sa Zakonskom regulativom

Svaka aktivnost mora biti planirana i sprovedena na način kojim prouzrokuje najmanju moguću promenu u životnoj sredini.

Prirodne vrednosti treba da se koriste pod uslovima i na način kojima se obezbeđuje očuvanje vrednosti geodiverziteta, biodiverziteta, zaštićenih prirodnih dobara i predela.

Režim zaštite i korišćenje predmetnog prostora potrebno je sprovesti u skladu sa uslovima datim od strane Zavoda za zaštitu prirode Srbije kao i na osnovu Zakona o zaštiti životne sredine („Sl.glasnik RS”, br. 135/04).

U najznačajnije mere zaštite životne sredine spadaju:

- da se izgradnja i uređenje vrši tako da se obezbedi kvalitet vode koji zadovoljava uslove predviđene za rekreaciju, odnosno da se obezbedi propisana klasa vode u akvatoriju. U akvatorij se mora sprečiti izlivanje svih vrsta upotrebljenih (otpadnih) voda i stvaranje uslova za anaerobni proces u jesenjim mesecima.
- da se u lokalima ne obavlja delatnost koja u redovnim uslovima može ugroziti supstrate životne sredine na bilo koji način;
- da se svi objekti priključe na instalacije komunalne infrastrukture



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- da se izvrši propisno osvetljenje svih saobraćajnica, uključujući pešačke staze i parking prostore
- da se odrede mesta za smeštaj kontejnera
 - da se uspostavi kontinualni monitoring kvaliteta vode

Do izgradnje zajedničkog kolektora koji bi prihvatao sve otpadne vode nastale na ovom prostoru, evakuacija otpadnih voda će se rešiti pomoću betonskih vodonepropusnih recipijenta. Sadržaj recipijenta će se prazniti autocisternama, angažovanjem nadležnog komunalnog preduzeća i odvoziti na komunalnu deponiju.

Sa stanovišta zaštite životne sredine veliki problem predstavlja rasprostranjenost ambrozije (*Ambrosia artemisifolia*), koja nanosi velike štete poljoprivrednoj proizvodnji i direktno šteti ljudima i životinjama izazivajući polensku alergiju.

Zbog navedenih štetnih uticaja ambrozije potrebno je preduzeti odgovarajuće mere za suzbijanje ovog korova.

Zabranjeno je direktno osvetljenje obale i vode, kao i postavljanje svetlosnih izvora uz obalu van postojećeg i planiranog piknik prostora. Izvori svetlosnog zračenja ugrožavaju noćne vrste, jer funkcionišu kao svetlosne klopke, a takođe i stresno utiču na faunu u blizini puteva. Tokom planiranja osvetljenja objekata, same obale, nasipa i prilaznog puta za ostrvo primeniti odgovarajuća tehnička rešenja u skladu sa ekološkom funkcijom lokacije (tip i usmerenost svetlosnih izvora, minimalno osvetljenje u skladu sa potrebama javnih površina). Obezbediti mogućnost smanjenja intenziteta svetlosti izvan radnog vremena objekata odnosno tokom druge polovine noći. Visoko zelenilo oko osvetljenih delova prostora takođe može da ublaži negativne uticaje osvetljenja.

Saobraćajnice, koje presecaju ekološki koridor, predstavljaju barijeru za najveći broj vrsta životinja, povećavajući verovatnoću izumiranja retkih vrsta i smanjujući genetsku raznovrsnost lovne divljači.

Ispitivanje kvaliteta površinskih i podzemnih voda na teritoriji Republike Srbije sprovodi se po Programu sadržanom u Uredbi o sistematskom ispitivanju kvaliteta voda, koju početkom svake kalendarske godine donosi Vlada Republike Srbije, vodeći računa da budu ispoštovani kriterijumi za najcelishodnije vremensko i prostorno sagledavanje režima voda.

Voda u akumulacionom jezeru je IIb klase kategorije.

U II klasu po kvalitetu spadaju vode koje se u prirodnom stanju mogu upotrebljavati za kupanje i za rekreaciju građana, za sportove na vodi, za gajenje konzumne vrsta riba ili vode koje se uz uobičajene metode obrade (koagulacija, filtracija, dezinfekcija i sl.) mogu upotrebljavati za piće i u prehrambenoj industriji.

Sistematsko praćenje kvalitativnih karakteristika površinskih i podzemnih voda vrši se u mreži hidroloških stanica za kvalitet voda, a podrazumeva uzorkovanje, fizičko-hemijske, hemijske, biološko-bakteriološke i radiološke analize voda u cilju identifikacije propisanih pokazatelja kvaliteta voda.

U jezero, otvorene kanale i vodotoke zabranjeno je ispuštanje bilo kakvih voda osim atmosferskih i uslovno čistih rashladnih voda koje po Uredbi o kategorizaciji odgovaraju II klasi vode. Ukoliko se planira ispuštanje ostalih otpadnih voda u ove kanale, iste se moraju kompletno prečistiti (primarno i sekundarno) kako ne bi narušile zahtevanu II klasu vode u recipijentu.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

3.12.2. Urbanističke mere zaštite od požara

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl.glasnik RS“, br. 37/88 i 48/94)

Objektima mora biti obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve... („Sl.list SRJ“,br.8/95), po kome najudaljenija tačka kolovoza nije dalja od 25 m od gabarita objekta.

-objekti moraju biti realizovani u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („Sl. Glasnik SRS“, br. 37/88 i 48/94)

-objekti moraju biti izvedeni u skladu sa Zakonom o eksplozivnim materijalima, zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl.glasnik SRS“, br. 44/77, 45/84 i 18/89);

-primeniti odredbe Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br.7/84),

-objektima mora biti obezbeđen pristup za vatrogasna vozila u skladu sa Pravilnikom tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoa za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl.list SRJ“, br. 8/95);

-predvideti hidrantsku mrežu prema Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br.30/91),

-objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Sl. list SFRJ“, br.53 i 54/88 i 28/95) i Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja („Sl.list SRJ“, br. 11/96),

-ukoliko se planira izgradnja elektroenergetskih objekata i postrojenja, isti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postrojenja i uređaja od požara („Sl. list SFRJ“, br.97/93), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu niskonaponskih mreža i pripadajućih trafostanica („Sl. list SFRJ“, br.13/78, 37/95),

-sisteme ventilacije i klimatizacije predvideti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za ventilaciju i kljimatizaciju („Sl. list SFRJ“, br.87/93),

- objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za odvođenje dima i toplote nastalih u požaru („Sl. list SFRJ“, br.45/85),

- obezbediti potrebnu otpornost na požar konstrukcije objekta (zidova, međuspratne tavanice, čeličnih elemenata...) shodno JUS.U.J1 240,

- predvideti podelu objekata u požarne segmente i sektore, pojedine prostorije posebno požarno izdvojiti (tehnički blok, ventilacione komore, elektroenergetski blok, mašinske prostorije lifta, posebne specifične prostorije, prostorije sa stabilnim instalacijama za gašenje požara, magacine, administraciju i sl.),

-realizovati objekte u skladu sa tehničkim preporukama JUS TP 21:2003,



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- predvideti upotrebu materijala i opreme za koju se mogu obezbediti izveštaji i atestna dokumentacija domaćih akreditovanih laboratorija i ovlašćenih institucija za izdavanje atesta

- obezbediti sigurnu evakuaciju upotrebom negorivih materijala (JUS.U.J1.050) u obradi enterijera i konstrukcijom odgovarajuće otpornosti na požar, postavljanjem vrata sa odgovarajućim smerom i načinom otvaranja.

Prilikom realizacije planom predviđenih sadržaja potrebno je pridržavati se prethodnih uslova Ministarstva unutrašnjih poslova, Sektor za zaštitu i spasavanje.

U zoni ugostiteljstva gde se predviđa izgradnja ugostiteljskih objekata na vodi prilikom projektovanja potrebno je voditi računa o mogućnosti evakuacije iz objekata, primene građevinskih materijala i obezbeđivanju odgovarajuće otpornosti objekata prema požaru.

3.13. Uslovi za uređenje zelenih površina

3.13.1. Zaštita prirodnih vrednosti

Planom ozelenjavanja potrebno je predvideti povećanje zelenih površina i naročito razvijanje onih kategorija zelenih površina koje nisu bile zastupljene do sada i unaprediti kvalitet zelenila. Potrebno je stvoriti uslove za ispunjenje osnovnih funkcija zelenih površina: sanitarno-higijenskih, dekorativne estetskih i socio-kulturnih.

Neophodna je kompletna zaštita jezera predloženim bio merama koje treba kombinovati sa tehničkim (čišćenje jezera, uređenje obala, prečišćavanje otpadnih voda, zaštita podzemnih voda, zaštita vazduha i zemljišta) kako bi efekat zaštite bio potpun.

Zelene površine u celini treba održavati. Održavanje treba da ima kontinualni karakter.

U skladu sa konvencijom o biološkoj raznovrsnosti tokom ozelenjavanja potrebno je izbegavati invazivne (agresivne alohtone) vrste i treba odstraniti prisutne samonikle jedinke invazivnih vrsta i obezbediti redovno održavanje zelenih površina. Njihovo spontano širenje ugrožava prirodnu vegetaciju i znatno povećava troškove održavanja zelenih površina.

Na našim prostorima smatraju se invazivnim sledeće vrste: cigansko perje (*Asclepias syriaca*), jasenolisni javor (*Acer negundo*), kiselo drvo (*Ailanthus glandulosa*), bagremac (*Amorpha fruticosa*), zapadni koprivić – (*Celtis occidentalis*), dafina (*Elaeagnus angustifolia*), pensilvanski dlakavi jasen (*Fraxinus pennsylvanica*), trnovac (*Gledichia triachantos*), živa ograda (*Lycium halimifolium*). Petolisni bršljan (*Parthenocissus inserta*), kasna sremza (*Prunus serotina*), japanska falopa (*Reynouria syn. Faloppa japonica*), sibirski brest (*Ulmus pumila*) i bagrem (*Robinia pseudoacacia*).

3.13.2. Uslovi ozelenjavanje prostora i hortikulturno uređenje



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Na pretežnom delu planom obuhvaćenog prostora osnovni element oblikovanja je zelenilo kao oblikovni i prostorni reper, pri čemu su prostor kampa, plaže, rekreacije i parkovskih površina višestruko vredni.

Ozelenjavanje uskladiti sa podzemnom i nadzemnom infrastrukturom prema tehničkim normativima za projektovanje zelenih površina i to:

Minimalna udaljenost zelenih površina od infrastrukturnih vodova:

	<i>Drveće</i>	<i>Šiblje</i>
Vodovoda	1.5m	
Kanalizacije	1.5m	
Elektrokablova	do 2.5m	0.5m
TT mreže	1.0m	
Gasovoda i toplovoda	2.0m	

Površine na kojima se planira izgradnja urediti parkovski, a deo površina koji je namenjen za rekreaciju u pejzažnom stilu (miran i aktivan odmor, plaža), s tim što ih treba oplemeniti elementima vrtne arhitekture

Hortikulturno uređenje obale treba pre svega usmeriti na uklanjanje suvih i bolesnih stabala uz njegovu prethodnu doznaku, uklanjanje podrasta i korovskih biljaka.

Na izbor biljnih vrsta utiče i arhitektonika drveća, šiblja i to naročiti forma i boja. Dekorativno-estetska funkcija parkova je od velikog značaja.

Parking prostori moraju biti pokriveni linijskom zelenilom, krošnjama listopadnog drveća sa razmakom stabala 8-10m, kao zaštita. Iza svakog četvrtog parking mesta ostavlja se prostor za drvo. Na parking površinama sadnjom srednjih i visokih lišćara potrebno je ostvariti zaštitu od insolacije, prašine i izduvnih gasova. Za tu namenu predviđaju se *Acer platanoides*, *Tilia argenta*, *Platanus acerifolia*.

Otvorene travnate partere za sunčanje, kao i sve ostale travnate površine treba formirati od smeše trava otpornih na gaženje, ugrožena mesta obnavljati, i celokupnu površinu brižljivo negovati i zalivati.

Na kraju vegetacionog perioda obavezno izvršiti zamenu-popunu isušenih ili oštećenih sadnica po potrebi.

Sadnju drveća neophodno je usloviti potrebom otvaranja vizura sa šetne staze ka vodenoj površini.

Treba obezbediti očuvanje i redovno održavanje travnate vegetacije nasipa i obale. Zabranjena je sadnja visokog zelenila na travnatim površinama duž zapadne i južne obale.

Zbog ekološkog značaja plan ozelenjavanja treba da bude sastavni deo projekata i treba da se ostvaruje paralelno sa izgradnjom objekata odnosno sa uređenjem prostora. Poštovanje datih uslova ozelenjavanja treba da bude obaveza i za privatna lica i neophodno ih je ugraditi u sve planske dokumente. U glavnim projektima ozelenjavanja potrebno je determinisati precizan izbor i količinu

PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

dendrološkog materijala, njegov prostorni raspored, tehniku sadnje, mere nege i zaštite, predmer i predračun.

- Pokrovnost visokog zelenila ne sme da prelazi 40% u skladu sa šumostepskim karakteristikama predela.
- U okviru žbunaste i drvenaste vegetacije pokrovnost lišćara treba da bude najmanje 80%. Učešće autohtonih vrsta u zelenilu treba da bude najmanje 50%.
- Izbor dendrološkog materijala orijentisati na autohtone i predložene vrste
- Sadnice treba da su I klase, minimum 4-5 godina starosti

Drveće treba da se nabavlja u rasadnicima. Prilikom sadnje potrebno je iskopati jame 100 x 100x 100 cm, Kod iskopa jama voditi računa da se razdvoji zemlja iz gornjih i nižih slojeva . Za svaku jamu koristiti 5kg kompost đubriva i voditi računa da crna zemlja prilikom sadnje dolazi na žile drveta.

Dubina na koju se sadnice sade treba da je ista kao i u rasdaniku. Nakon zatrpavanja jame zemlja se blago nabija i poliva svakodnevno sa 15-20 l vode.

3.14. Srednjoročni program uređivanja površina javne namene i procena potrebnih sredstava za uređenje saobraćajnica i izgradnju javne komunalne infrastrukture

Kategorija	Jedinica mere	Cena	€	RSD
Otkup zemljišta	-	-	-	-
Izgradnja kanalizacije do priključka na gradsku kanalizaciju	2.77 km	100 €/m'(ϕ 300)	277 000	19.351.440,00
Izgradnja vodovoda do priključka na gradski vodovod	2.65 km	45 €/m'(ϕ 150)	119 250	11.304.900,00
Izgradnja kolovoza sa površinskim odvodom atmosferskih voda	0.75 km (3408 m ²)	60 €/m ²	204 480	19.384.704,00
Izgradnja trotoara i biciklističke staze	4520 m ²	20 €/m ²	90 400	8.569.920,00
Izgradnja parking mesta	cca. 140 kom. (1750 m ²)	50 €/m ²	87 500	8.295.000,00
Ozelenjavanje i uređ. zelenih površina			15 000	1.422.000,00
Ukupno cena			793.630,00	75.279.284,00

Napomena: Procena potrebnih sredstava je računata na osnovu aproksimativnih cena

IV PRAVILA GRAĐENJA

Za svaku karakterističnu zonu ili podcelinu određene su zone izgradnje i pravila građenja objekata. Građevinskom linijom su definisane poligonalne površine unutar kojih je moguća izgradnja objekata specifične namene. Gabariti i položaj objekata će biti definisani u posebnim idejnih arhitektonskih projektima na osnovu lokacijskih dozvola.

4.1. Urbanistički pokazatelji i pravila građenja po zonama

4.1.1. Zona kampa

Prvenstveni uslov za formiranje kompleksa kampa na ovom prostoru je očuvanje i uređenje postojeće šume. Planirani objekti moraju da se uklope u postojeći ambijent zelenih površina u ovoj zoni.

Na građevinskoj parceli u zoni kampa moguća je izgradnja objekata isključivo u funkcije kampa i to:

- portirnica
- recepcija, informacija
- zajednička prostorija za boravak posetioca kampa
- sanitarni čvorovi sa tuševima za posetioce kampa
- objekat za snabdevanje kampera, kiosci
- apartman kućice
- parkinzi za putničke automobile i za kamp prikolice
- sportsko-rekreativni sadržaji

Objekti u funkciji kampa se planiraju na severnom delu posmatrane zone blizu ulaznog dela u kompleks. Svi planirani objekti treba da imaju min. 5.00m međusobnog rastojanja. Maksimalna spratnost objekata je P. Dozvoljena je izgradnja podrumске ili suterenske etaže ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Objekat predviđen za sanitarne čvorove i tuševe potrebno je izgraditi na lako dostupnom mestu po mogućnosti u srednjem delu kompleksa. Potrebno je obezbediti toaletnu grupu za goste posebno za muškarce i za žene u skladu sa tehničkim propisima i sanitarno-higijenskim uslovima. Objekat treba da bude prizeman.

Kioske potrebno je postaviti na način da budu lako dostupni posetiocima kampa, da prodajni pult bude okrenut prema promenadi.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Poslovni objekti-kiosci treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste delatnosti i prema važećim propisima za određenu delatnost.

Planirani kiosci treba da su statički stabilni, da imaju rešeno hidro i termoizolaciju i treba da su opremljeni svim potrebnim instalacijama u skladu sa tehničkim propisima i normativima za objekte određene namene.

Kiosci treba da se grade od materijala koji obezbeđuje odgovarajuću toplotnu, zvučnu i hidroizolaciju.

Kiosci treba da budu prefabrikovani ili montažnog-demontažnog tipa i ne smeju da budu zidani.

Maksimalna neto površina jednog kioska je do 15 m².

Moguća je izgradnja apartman kućica na severo-zapadnom delu kompleksa sa pogledom na jezero. Spratnost objekata je P+Pk. Visina nazitka stambene potkrovnne etaže iznosi najviše 1.60m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine, a određuje se prema konkretnom slučaju. Obavezna je izgradnja kosog krova. Krov objekta treba je dvovodni. Krovni pokrivač treba prilagoditi nagibu krovnih ravni.

Maksimalna neto površina jedne kućice je 35 m² u osnovi. Međusobna udaljenost objekata treba da bude min. 5.00m. Na osnovu prostornih mogućnosti moguće je postaviti 5 kućica.

Kapacitet kampa je oko 100 taborišnih mesta.

Kod sportsko-rekreativnih sadržaja za potrebe posetioce kampa moguće je predvideti teniski teren, košarkaški teren, stoni tenis, mali fudbal itd. Prilikom lociranja sportskih terena voditi računa o orijentaciji sever-jug.

Blizu ulaza u kamp potrebno je predvideti mesta za kontejnere za smeće sa mogućnošću selektivnog skupljanja otpada. Grupe kontejnera ne smeju ni na koji način da ometaju odvijanja kolskog i pešačkog saobraćaja i treba da su postavljeni na betonskoj podlozi blizu ulaza radi lakšeg pražnjenja od strane nadležnog komunalnog preduzeća.

Postavljanje vatre unutar kampa je moguće na posebno označenim mestima tako da opasnost širenja vatre bude sveden na minimum.

Pri rešavanju interne komunikacije postojeće trase zemljanih puteva potrebno je zadržati i izgraditi kolovoz za lako saobraćajno opterećenje. Radi adekvatnog odvijanja internog kolsko-pešačkog saobraćaja potrebno je predvideti koridor min. 6.00 m širine za odvijanje kolsko-pešačkog saobraćaja. Sistem internih saobraćajnica će opsluživati kamp zonu, ali ne sme narušivati planirane funkcije i sadržaje (odmor, rekreacija, sport). Motorizovani posetioci kampa će imati pristup do taborišnih mesta, a do obale jezera i do pojedinih sadržaja bi se stiglo nemotornim putem.

Zelene površine treba da čine min. 60% ove zone.

Ovaj prostor podleže analizi postojeće vegetacije što će se valorizovanjem drveća i šiblja proceniti radi očuvanja postojećeg kvalitetnog zelenila.

Za ovu zonu potrebna je izrada urbanističkog projekta sa definisanjem planiranih objekata i slobodnih površina.

4.1.2. Zona plaže

Postojeći izgrađeni objekti na delu gradske plaže sa vetrenjačom čine prostorno-ambijentalnu celinu od velikog značaja.

Gradenje i rekonstrukcija objekata u ovoj zoni dozvoljena je uz poštovanje stvorenih prirodnih i antropogenih elemenata i treba da je u skladu sa postojećem načinu izgradnje.

U ovoj zoni dozvoljena je izgradnja isključivo prizemnih objekata u funkciji turizma i ugostiteljstva. Dozvoljena je i rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata uz poštovanje nasleđenog tipa izgradnje i uz korišćenje tradicionalnih materijala i elemenata.

Dozvoljena je rekonstrukcija i adaptacija vetrenjače u skladu sa prethodnim tehničkim uslovima Međupštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Subotica.

Prateće sadržaje u funkciji plaže (svlačionice, sanitarni čvor, tuševi, molovi za sunčanje) potrebno je redovno održavati i kontinualno osavremeniti u skladu sa novim potrebama.

Svi privremeni ili stalni objekti moraju biti projektovani i izvedeni tako da njihova primarna i sekundarna funkcija ne ugrožava kvalitet površinskih ili podzemnih voda.

Predviđene su lokacije za postavljanje manjih montažnih objekata i letnjih bašti u cilju obogaćenja sadržaja na prostoru obale i upotpunjavanje turističke ponude.

Od manjih montažnih objekata i uređenja moguće je postavljanje kioska, raznih aparata i vitrina za prodaju i privremenih objekata zabavnog karaktera i letnjih bašti.

Oblik obale jezera potrebno je zaštititi. Uređenje treba da se vrši na način da se izvorni oblik obale zadržava uz dopunu i obnavljanja urbanog mobilijara. (klupe, korpe za otpadke, tuševi)

Na prostoru plaže moguće je postaviti manje montažne objekte: kioske, razne objekte i aparate uslužnog karaktera i privremene objekte zabavnog karaktera na lokacije koje su definisane ovim Planom.

Kiosci

Za postavljanje kioska sa letnjom baštom predviđena je lokacija na južnom delu gradske plaže na prostoru između platoa za bicikle, pešačke staze i postojećeg drvoreda. Površina za kioske je prikazana u grafičkom prilogu br. 5.

Kioske potrebno je postaviti na način da budu lako dostupni pešacima, da prodajni pult bude okrenut prema promenadi.

Predviđa se formiranje zajedničke popločane površine-letnje bašte ispred kioska za mogućnost postavljanja adekvatnih urbanih mobilijara (klupe, stolovi i stolice, pultovi za konzumiranje jela i pića, korpe za otpadke, žardinjere itd.) i radi lakše dostupnosti planiranim sadržajima.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Poslovni objekti-kiosci treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste delatnosti i prema važećim propisima za određenu delatnost.

Maksimalna spratnost planiranih objekata je P-prizemlje s tim da je visina venca maksimalno 3.5m, visina slemena krova maksimalno 5.5 m.

Planirani kiosci treba da su statički stabilni, da imaju rešeno hidro i termoizolaciju i treba da su opremljeni svim potrebnim instalacijama u skladu sa tehničkim propisima i normativima za objekte određene namene.

Kiosci treba da se grade od materijala koji obezbeđuje odgovarajuću toplotnu, zvučnu i hidroizolaciju.

Kiosci treba da budu prefabrikovani ili montažnog-demontažnog tipa i ne smeju da budu zidani.

Konstrukcija mora biti ankerisana na AB plato. Ukoliko se za izgradnju koristi metalna konstrukcija ona mora biti obložena drvetom kako bi bila u skladu sa graditeljskim nasleđem.

Krovnna konstrukcija treba da je drvena ili metalna obložena drvetom. Za krovni pokrivač mogu biti primenjeni biber crep, trska ili bakarni lim.

Maksimalna neto površina jednog kioska je do 15 m². Građevinsku liniju kioska potrebno je odmaknuti minimum 3.00 m od ivice trotoara.

Prilikom izgradnje objekata voditi računa o međusobnom rastojanju objekata, a posebno o rastojanju objekata kod kojih je povećana opasnost od požara. Na ovom prostoru potrebno je obezbediti kolski pristup za snabdevanje kioska i pristup plaži u slučaju vanredne opasnosti za vatrogasna kola ili za kola hitne pomoći.

Za odlaganje čvrstih otpadnih materijala potrebno je obezbediti betoniran prostor i kontejnere ili kante za otpadke sa poklopcem koje se redovno moraju prazniti i odnositi na deponiju čvrstih otpadaka. Prostor, kontejneri i kante moraju se redovno higijenski održavati.

Kiosci moraju ispunjavati minimalne sanitarno-higijenske uslove propisane posebnim pravilima.

Za postavljanje svakog kioska potrebno je zatražiti lokacijsku dozvolu od nadležnog organa.

Objekti, aparati i uređaji uslužnog karaktera

Pod ostalim objektima i uređajima uslužnog karaktera podrazumevaju se: vitrine, pultovi, pokretne tezge, rashladni uređaji kao i razni aparati za brzo spremanje raznih prehrambenih proizvoda (aparati za kokice, kukuruz, kestenje, krofne itd.)

Postoji mogućnost za postavljanje objekata uslužnog karaktera sa jugoistočne strane postojeće pešačke staze na gradskoj plaži u dužini od 60 m i na severnom delu gradske plaže u dužini od oko 55 m, prema grafičkom prilogu. Od ivice staze do objekta potrebno je obezbediti 1.00 m širine kako planirani sadržaji ne bi ometali pešački saobraćaj.

Privremeni objekti zabavnog karaktera



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Postavljanje objekata za izvođenje zabavnih igara (trambulina, montažni teren za mali fudbal, mali dečji zabavni park itd.), montažnih tribina, šatora itd. predviđa se na slobodnim površinama obale i to: između odbojkaških terena i dečjeg igrališta i na slobodnoj površini-platou pored vetrenjače, kako je prikazano u grafičkom prilogu. Prilikom postavljanja objekata privremenog karaktera obratiti pažnju da objekti ni na koji način ne ometaju saobraćaj i da budu lako dostupni pešacima.

4.1.3. Zona brane

Ova zona obuhvata objekat brane i plavljeno područje u slučaju urušavanja brane koji se nalazi između brane i puta M.22.1. U ovoj zoni je zabranjena bilo kakva izgradnja objekata. Predviđa se samo redovno održavanje postojećih zelenih površina. Površina ove zone je oko 3.09 ha

4.1.5. Zona rekreacije i parkovskog zelenila

U ovoj zoni izgrađena je trim staza. Trim staza služi za povećanje i očuvanje zdravstvenog stanja i podizanje nivoa psihofizičkog zdravlja populacije. Staze su širine 1.2 m. Spoljna staza ima dužinu 320m a unutrašnja 115 m. Oko unutrašnje staze postavljen je trim poligon sa 14 sprava za vežbanje.

Pored postojeće trim staze u predmetnoj zoni moguća je izgradnja ostalih sportsko-rekreativnih terena za manje sportove kao i dečje igralište uz obavezno ozelenjavanje prostora vrtno-arhitektonskim elementima.

Na zapadnom delu ove zone ne sme se graditi objekat čija je funkcija suprotna osnovnoj funkciji parka. Park će postati mesto odmora, šetnje i rekreacije ljudi.

U ovoj zoni moguće je postavljanje urbanih mobilijara (klupe, korpe za otpadke, žardinjere i sl.), elementi spoljnog osvetljenja u zavisnosti od prostornih mogućnosti.

Na istočnoj obali jezera na postojećem betonskom platou severno od pristaništa za čamce predviđena je lokacije za kioske i letnje bašte. Za izgradnju kioska važe ista pravila kao i za kioske na gradskoj plaži. Uslovi za izgradnji su opisani u poglavlju 4.1.2.

Udaljenost malih objekata u funkciji turizma (kiosci, nadstrešice i sl., stalnog ili privremenog karatera) od obale jezera ne sme biti manji od 8 metara. Gledano od linije maksimalnog uspora, tj. 98,00 m, kako se ne bi remetilo redovno održavanje akumulacije.

Potrebno je obezbediti dovoljan broj parking mesta za potrebe planiranih ugostiteljskih objekata. Uz prilazni put br. 7395 postoji mogućnost izgradnje oko 20-25 parkinga.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Ova zona podleže analizi postojeće vegetacije što će se valorizovanjem drveća i šiblja proceniti radi očuvanja postojećeg kvalitetnog zelenila.

4.1.6. Zona poluostrva

Poluostrvo predstavlja travnatu površinu i namenjena je za zabavu, rekreaciju, izlete, dečja igrališta, manje ugostiteljske objekte, izložbe na otvorenom, razne manifestacije itd.

Na istočnoj obali ostrva moguće je formirati plažu sa svim potrebnim pratećim elementima. Maksimalna površina plaže treba da je do 1000m².

U ovoj zoni moguće je postaviti isključivo manje montažne objekte u funkciji turizma, sporta i rekreacije. Pravila građenja za montažne objekte su iste kao u 4.1.2.

Na samom poluostrvu moguće je izgraditi pešačku stazu od ekološko prihvatljivih materijala. Širina staze treba da je između 1.5 i 2.5 m.

Od puta 4725 moguća je izgradnja pristupnog kolovoza sa parkingom u dužini od oko 100m. Moguća je izgradnja oko 32 parking mesta.

Pristupni put, koji vodi do poluostrva je namenjena da bude isključivo pešački. Samo u vanrednim slučajevima mogu ga koristiti vozila u slučaju snabdevanja ili eventualnih opasnosti.

4.1.7. Zona "Staza zdravlja"

Ova zona služi za šetnju , rekreaciju i odmor.

U ovoj zoni potrebno je obezbediti pešačku stazu minimalne širine 1.50m.

Pešačku stazu graditi od ekološko prihvatljivih, poroznih materijala.

Obezbediti poprečni pad staze od 1.5% prema vodenoj površini za odvodnjavanje atmosferke vode.

Dužina deonice staze u ovoj zoni je oko 650 m.

U ovoj zoni moguće je postavljanje urbanih mobilijara (klupe, korpe za otpadke itd.) uz pešačku stazu i elemenata spoljnog osvetljenja u zavisnosti od prostornih mogućnosti.

U ovoj zoni zabranjena je izgradnja objekata bilo koje druge vrste.

4.1.8. Zona vodene površine

Vodena površina u okviru ove zone se predviđa za odvijanje aktivnosti na vodi u cilju kupanja, rekreacije, treniranje i takmičenje u sportskim granama čija aktivnost ne zagađuje vodu i vazduh.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Na vodenoj površini planom obuhvaćenog prostora predviđene su sledeće aktivnosti: kupanje, plivanje, ronjenje, veslanje, surfing, pedaline.

Dozvoljeno je iznajmljivanje sportskih plovećih rekvizita na unapred određenim mestima: kod gradske plaže uz dečiju plažu i južno od brane kod pristaništa za čamce.

Potrebno je vizuelno označavanje slobodnog vodenog koridora za vodeni saobraćaj i za sportove na vodi. Maksimalna širina vodenog koridora južno od poluostrva je 100m dok je severno od poluostrva 200m.

Separacijom vodene površine na različite sadržajne grupe obezbeđuje se nesmetano funkcionisanje različitih aktivnosti.

Na jugoistočnom delu vodene površine predviđeni su ugostiteljski objekti na vodi. Postoji mogućnost za postavljanje tri objekta na vodi.

Kod ugostiteljskih objekata na vodi potrebno je obezbediti toaletnu grupu za goste posebno za muškarce i za žene u skladu sa sanitarno-higijenskim uslovima.

Planirani ugostiteljski objekti na vodi moraju imati rezervoar odgovarajuće zapremine za prihvatanje otpadnih voda. Rezervoar predvideti da se prazni pomoću pumpe u postojeći vodonepropusni taložnik uz obavezu periodičnog pražnjenja.

U jezero je zabranjeno ispuštati bilo kakve otpadne vode osim atmosferskih i uslovno čistih rashladnih voda koje po Uredbi o kategorizaciji odgovaraju II klasi vode.

Međusobno rastojanje planiranih objekata na vodi treba da je min.10-15m.

Na osnovu odluke o izmenama i dopunama odluke o kriterijumima i uslovima za postavljanje manjih montažnih objekata na javnim površinama Investitor uz zahtev za postavljanje manjih montažnih objekata na vodnom zemljištu dužan je zatražiti:

- Vodoprivredne uslove, vodoprivrednu saglasnost i vodoprivrednu dozvolu od nadležnog organa kod postavljanja objekata na splavovima i ostalih objekata koji mogu privremeno, povremeno ili trajno da prouzrokuju promene u vodnom režimu ili na koje može da utiče vodni režim
- Plovidbenu dozvolu za ploveća postrojenja koja podležu registraciji kod Ministarstva za infrastrukturu republike Srbije, nadležna Lučka Kapetanija Senta

Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je obratiti pažnju na primenu građevinskih materijala i obezbeđivanju odgovarajućih otpornosti objekata prema požaru kao i obezbediti mogućnost adekvatne evakuacije iz istih.

Na vodenoj površini dozvoljena je izgradnja određenog broja tipskih daščanih molova za sunčanje, bez dodatnih objekata ili nadstrešnice, na sledećim lokacijama:

- duž obale postojećeg i planiranog piknik prostora
- na zapadnoj obali, severno i južno od prilaznog puta za poluostrvo, maksimalna udaljenost izgradnje je 100 metara od prilaznog puta.

Maksimalna površina molova je do 50m².

Na molove je poželjno postaviti metalne merdevine radi lakšeg ulaza i izlaza iz vode.

Molove je potrebno izraditi od kvalitetne drvene građe sa obaveznim prethodnim statičkim proračunom i potrebno ih je redovno održavati.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Duž obale postavljene su ribolovačke čeke. Maksimalna površina čeke može da bude 15,0m². Maksimalna udaljenost čeke od obale je 20m. (od ivice obale do unutrašnje ivice čeke.)

Minimalno rastojanje između dve čeke je 30,0m.

Moguća je izrada nastrešnice za zaštitu od sunca i kiše na delu čeke. Maksimalna površina nastrešnice je 3,0m². Površina nastrešnice se uračunava u površinu čeke. Nastrešnica treba da bude otvorenog tipa.

Ostale privremene vantipske ribolovačke čeke koji se nalaze na prostoru obuhvata ovog Plana i čiji izgled ne zadovoljava gore navedene uslove do privođenja planiranoj nameni potrebno je demontirati i ukloniti.

Korišćenje vode za sport, rekreaciju, uključujući i kupanje i turizam vrši se u skladu sa Zakonom o vodama i posebnim zakonima.

Na akumulacijama koje služe za snabdevanje vodom zabranjeno je korišćenje plovnog objekta sa motorima sa unutrašnjim sagorevanjem.

Na vodenoj površini u zoni za kupanje moguće je na pogodnim mestima postaviti plutajuće sportske rekvizite. (vaterpolo golovi, koševi itd.)

Popločavanje obale svesti na održavanje sadašnjeg stanja, odnosno na primenu novih rešenja sa ciljem unapređenja ekoloških karakteristika obale.

4.1.9. Zona uličnih koridora

U regulaciji ulica nije dozvoljena izgradnja objekata, izuzev onih koji spadaju u saobraćajne, komunalne objekte i urbanu opremu (nadstrešnice javnog prevoza, spomenici, reklamni panoi, urbani mobilijari i sl.) i objekata i mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture. Izgradnja ovih objekata be sme ni na koji način da ometa odvijanje saobraćaja.

U pojasu koridora državnog puta I reda moguća je izgradnja mreže javne saobraćajne i komunalne infrastrukture po prethodno pribavljenoj saglasnosti upravljača javnog puta koja sadrži saobraćajno-tehničke uslove.

Predmetne instalacije moraju biti postavljene minimalno 3.00 m od krajnje tačke poprečnog profila puta (nožice nasipa trupa puta ili spoljne ivice putnog kanala za odvodnjavanje) izuzetno ivice rekonstruisanog kolovoza ukoliko se time ne remeti režim odvodnjavanja kolovoza. Na mestima gde nije moguće zadovoljiti uslove iz prethodnog stava mora se isprojektovati i izvesti adekvatna zaštita trupa predmetnog puta.

Na severnom delu planom obuhvaćenog prostora predviđen je novi ulični koridor.

Koordinate merodavnih tačaka u državnom koordinatnom sistemu za definisanje planirane regulacije su:

	X	Y
R1.	394514.7172	77990.2447
R2.	394515.4600	78007.8900
R3.	394114.8900	77985.8100
R4.	394148.9926	77963.5298

4.2. Uslovi za obrazovanje građevinske parcele

Parcele moraju imati direktan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, kao i mogućnost priključka na javnu komunalnu mrežu. Položaj parcela utvrđen je regulacionim linijama u odnosu na javne površine (ulica, koridor tehničke infrastrukture koji se nalazi izvan regulacije ulica, trga, parka itd.) i razdelnim granicama parcele prema susedima.

Oblik i veličina parcela određuje se tako da se na njima mogu izgraditi objekti u skladu sa pravilima iz ovoga plana.

Primenom pravila parcelacije u skladu sa potrebama planiranih objekata određuje se oblik i površina parcela i uslovi koje parcela mora da ispuni.

Veličina parcela namenjene za izgradnju moraju biti dovoljna da primi sve sadržaje koji su predviđene ovim Planom, uz obezbeđivanje propisanih indeksa izgrađenosti i indeksa zauzetosti zemljišta.

Pod površinom parcele 1229/1 k.o. Bačka Topola nalaze se tri planirane zone B,C i D na osnovu ovog Plana. Po linijama granica zona B i C kao i C i D potrebno je napraviti parcelaciju. Deobu parcele je potrebno izvršiti radi poštovanja režima korišćenja zemljišta utvrđenim ovim Planom (brana-specijalna namena, plaža-površina javne namene) kao i zbog rešavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Za sprovođenje parcelacije i preparcelacije potrebno je izraditi projekat parcelacije i preparcelacije na osnovu ovog Plana.

4.3. Najveći dozvoljeni indeksi izgrađenosti i indeksi zauzetosti građevinske parcele

Indeks izgrađenosti parcele jeste odnos(količnik) bruto razvijene građevinske površine izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele. Na prostoru Plana najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti je **0.3**

Indeks zauzetosti parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima. Na prostoru Plana najveći dozvoljeni indeks zauzetosti je: **20%**.

4.4. Obezbeđivanje pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila

Za svaku građevinsku parcelu u obuhvatu Plana potrebno je obezbediti kolsko-pešački prilaz minimalne širine 2.50m.

Na mestima gde se predviđa veća koncentracije ljudi, na gradskoj plaži i na poluostrvu potrebno je obezbediti prolaz min.širine 3.00 m za kola hitne pomoći i vatrogasna kola za slučaj eventualne hitne intervencije.

Za parkiranje vozila kod postojećih i planiranih ugostiteljskih objekata potrebno je obezbediti prostor u skladu sa kapacitetom objekata.

4.5. Opšta pravila za izgradnju objekata



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Poslovni prostori treba da su izgrađeni prema funkcionalnim, sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima u zavisnosti od vrste delatnosti, odnosno prema važećim propisima za određenu namenu i delatnost.

Standardna svetla visina poslovnih i ugostiteljskih objekata ne može biti manja od 3.00 m odnosno potrebno je da bude u skladu sa propisima za obavljanje određene vrste delatnosti.

Građenje objekata na prostoru obuhvaćenog Planom potrebno je uskladiti sa očuvanjem urbanističkih i arhitektonskih vrednosti prostora i ambijentalne karakteristike uz zadržavanje nasleđenog tipa građenja.

U zavisnosti od namene objekata čije je građenje dozvoljeno u zoni potrebno je pribaviti uslove od nadležnih organa i organizacija.

Eventualnu revitalizaciju i restauraciju objekta vetrenjače koji ima spomenička svojstva i predstavlja posebnu kulturno-istorijsku i ambijentalnu vrednost obavezno raditi prema uslovima nadležne ustanove zaštite u skladu sa odredbama Zakona o kulturnim dobrima.

Građenje objekata u skladu sa vrstom i namenom vršiti uz poštovanje svih važećih propisa iz oblasti zaštite životne sredine, zaštite od požara, sanitarne zaštite bezbednosnim i drugim propisanim uslovima i posebnim uslovima u skladu sa funkcijom objekta.

Nagib krovnih ravni svih objekata treba da su rešene tako da se odvođenje atmosferskih voda sa površina krova reši u slobodne površine, odnosno prema ulici ili prema vodenoj površini.

Arhitektonsko oblikovanje fasade objekata treba uskladiti sa osnovnom namenom. Kolorit fasada treba da budu u svetlim tonovima. Zabranjuje se upotreba jarkih boja osnovnog spektra. Za izgradnju objekata potrebno je koristiti prirodne materijale.

Prilikom izgradnje objekata koristiti kvalitetne materijale. Izbor materijala mora odgovarati osnovnom karakteru i nameni objekta.

Svi objekti moraju biti projektovani i izvedeni tako da njihova primarna i sekundarna funkcija ne ugrožava kvalitet površinskih ili podzemnih voda.

4.6. Vrsta i namena objekata čija izgradnja je zabranjena

Na prostoru u granicama Plana ne mogu se graditi:

- **stambeni objekti**
- **stambeno-poslovni objekti**
- **proizvodni objekti**

4.7. Opšti uslovi vertikalne urbanističke regulacije

Maksimalna spratnost planiranih objekata na prostoru Plana je P.

Kota prizemlja objekata ne može biti niža od kote nivelete javnog puta

Kota prizemlja može biti najviše 1.2 m viša od nulte kote.

Maksimalna visina objekata je 7.00 m.

4.8. Uslovi za priključenje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Svi planirani objekti na prostoru Plana priključuju se na elektroenergetsku mrežu, i na vodovod i kanalizaciju prema važećim propisima i standardima kao i prema uslovima nadležnih preduzeća „Elektrovojvodina“ d.o.o. – Elektrodistribucija Subotica, „JP „Komgrad“.

Svaki objekat treba da se priključi na javnu vodovodnu i kanizacionu mrežu nakon njene izgradnje.

Elektrika: Planirani kiosci u zoni plaže priključuju se na MBTS DTD. Na ovoj lokaciji postoji mogućnost postavljanja maksimum 5 kioska sa posebnim merenjem.

Sanduci za sladoled i ostali privremeni objekti koji se postavljaju duž pešačke staze napajace se sa postojećeg KPK. Od KPK potrebno je izgraditi podzemni kablovski vod sa priključnim kutijama za planirane objekte. Za svaki objekat potrebno je izraditi posebne uslove priključka.

Napajanje električnom energijom planiranih ugostiteljskih objekata na vodi i kioska na obali sa južne strane brane predviđeno je iz postojećeg KPK kod trim staze. Predviđene su lokacije za 6 objekata sa priključnom snagom 6x 11 kW. Potrebno je položiti podzemni kabl PP00-A odgovarajućeg preseka između postojećeg KPK i novog samostojećeg ormara mernog mesta za 6 brojila. Lokacija samostojećeg POMM-6 i trasa kabla je određena na grafičkom prilogu br.

Vodovod: Za planirane objekte postoji mogućnost priključka na gradski vodovod koji prolazi kroz zonu plaže. Sa svaki potrošač potrebno je predvideti vodomer. Ako se na jednoj lokaciji nalazi više potrošača potrebno je predvideti vodomere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smestiti u jedno vodomerno okno.

Kanalizacija: Do izgradnje kanizacione mreže na predmetnom prostoru otpadne vode potrebno je odvoditi u vodonepropusni taložnik, koji bi periodično praznilo nadležno komunalno preduzeće. Planirani ugostiteljski objekti na vodi moraju imati rezervoar odgovarajuće zapremine za prihvatanje otpadnih voda. Rezervoar predvideti da se prazni pomoću pumpe u planirani kanizacioni sistem ili vodonepropusni taložnik uz obavezu periodičnog pražnjenja.

Atmosferske vode čiji kvalitet odgovara II klasi vode mogu se bez prečišćavanja odvesti u otvorene kanale, putni jarak, zelene površine, rigolu i u jezero dok za atmosferske vode sa zauljenih i zaprljanih površina predvideti odgovarajući predtretman (separator ulja, taložnik)

4.9. Uslovi za izgradnju mreže i objekata javne infrastrukture

4.9.1. Urbanistički uslovi za elektroenergetsku infrastrukturu



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- Celokupnu elektroenergetsku mrežu trafostanice graditi na osnovu glavnih projekata u skladu sa važećim zakonskim propisima
 - Trafostanicu graditi kao MBTS ili zidanu udaljenost energetskog transformatora od susednih objekata mora iznositi najmanje 3.0 m.
 - Trafostanicu graditi za rad na 20 kV naponskom nivou
 - 20kV mrežu koja se planira na planskom prostoru obavezno kablirati
 - NN mrežu na planskom prostoru graditi podzemno od objekta trafostanice do kablovskih priključnih ormara smeštenih u objektima
 - Dubina ukopavanja kablova ne sme biti manja od 0.80m
 - Elektroenergetsku mrežu polagati najmanje 0.50 m od temelja objekata i 1.0 m od saobraćajnica
 - Pri ukrštanju sa saobraćajnicom kabl mora biti postavljen u zaštitnu cev, a ugao ukrštanja treba da je 90°
 - Paralelno polaganje elektroenergetskih kablova i cevi vodovoda i kanalizacije dozvoljeno je u horizontalnoj ravni, pri čemu rastojanje mora biti veće od 0.30m.
 - Nije dozvoljeno polaganje elektroenergetskih kablova iznad ili ispod cevi vodovoda i kanalizacije
 - Pri ukrštanju najmanje rastojanje mora biti 0.30m, a ugao ukrštanja treba da bude 90°. Ako se ovaj razmak ne može postići energetski kabl treba postaviti u zaštitnu cev.
 - Minimalno rastojanje energetskog kabla i gasovoda treba da bude 0.30m pri ukrštanju i 0.50 m pri paralelnom vođenju, za sve naponske nivoe napone, Ugao ukrštanja treba da bude 90°.
 - Zaštitu od atmosferskog pražnjenja izvesti gromobranskim instalacijama prema klasi nivoa zaštite objekata u skladu sa „Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja“ („Sl. list SRJ br.11/96)
 - Saglasnost za priključenje na javnu distributivnu mrežu zatražiti od nadležnog distributera električne energije Elektrovojvodina doo „Elektrodistribucija Subotica.“

4.9.2. Urbanistički uslovi za PTT infrastrukturu

- TT mrežu potrebno je graditi podzemno
- Dubina polaganja kablova ne sme biti manja od 0.80m
 - TT mrežu polagati u zelenim površinama pored pešačkih staza saobraćajnica, na rastojanju najmanje 1m od ivice kolovoza
 - Pri ukrštanju sa saobraćajnicom kabl mora biti postavljen u zaštitnu cev, a ugao ukrštanja treba da bude 90°
 - Pri paralelnom vođenju sa elektroenergetskim kablovima najmanje rastojanje mora biti 0.50 m za kablove napona do 10kV i 1m za kablove napona preko 10 kV
 - Pri ukrštanju sa energetskim kablovima najmanje rastojanje mora biti veće od 0.50 m, a ugao ukrštanja treba da je 90°. Po pravilu telefonski kabl se polaže iznad energetskih kablova



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

- Pri paralelnom vođenju sa vodovodom, kanalizacijom, gasovodom i toplovodom najmanje rastojanje mora biti 1.0m. Pri ukrštanju sa ovim cevovodima najmanje rastojanje mora biti 0.50m. Ugao ukrštanja treba da bude 90°.
- Saglasnost za priključenje na javnu TT mrežu zatražiti od Telekom Srbija, preduzeće za telekomunikacija A.D. , Direkcija za tehniku, Izvršna jedinica Subotica

4.9.3. Urbanistički uslovi za vodovodnu infrastrukturu

Potrebno je predvideti vodomere za svakog potrošača posebno. Vodomere se smešta u posebno vodomerno okno.

Ako se na jednoj parceli nalazi više potrošača potrebno je predvideti vodomere za svakog potrošača posebno, a sve vodomere smestiti u jedno vodomerno okno. U ovim slučajevima se predviđa izgradnja razdvojene mreže za sanitarnu i protivpožarnu potrošnju. Obe mreže je moguće polagati u isti rov.

Za sve predviđene instalacije koje se vode u koridoru državnog puta I reda M.22.1. investitor je dužan da se obrati za pribavljanje uslova i saglasnosti za izradu projektne dokumentacije i postavljanje istih.

Predmetne instalacije moraju biti postavljene minimalno 3.00m od krajnje tačke poprečnog profila puta (nožice nasipa trupa puta ili spoljne ivice putnog kanala za odvodnjavanje) izuzetno ivice rekonstruisanog kolovoza ukoliko se time ne remeti režim održavanja kolovoza.

Na mestima gde nije moguće zadovoljiti uslove iz prethodnog stava mora se isprojektovati i izvesti adekvatna zaštita trupa predmetnog puta.

4.9.4. Sistem prikupljanja i evakuacije otpadaka

Za skupljanje otpada postaviti sudove, kontejnere, na lokacijama određenim projektom uređenja slobodnih površina. Ove lokacije treba da su:

- maksimalno udaljene od ulaza na pripadajući objekat 25m, a minimalno 5m
- kontejnere postaviti u vizuelno odeljenim prostorima (zelenilom ili zidom visine do 1.20m)

4.10. Pravila za izgradnju javnih površina i ulica

4.10.1. Pravila za izgradnju saobraćajne mreže

Postojeće saobraćajnice koje se ovim rešenjem zadržavaju treba rekonstruisati, a nove saobraćajne površine treba formirati prema datom urbanističkom rešenju.

Kolovozi, biciklističke staze i trotoari treba da se izgrade sa zastorom od asfalt ili cement betona ili popločanjem.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Odvod atmosferskih voda sa svih saobraćajnih površina rešiti nivelacijski u slobodne površine i jarkove.

Biciklističke staze u nivelacionom smislu potrebno je prilagoditi trotoarima. Trotoare na mestima većeg stepena atraktivnosti moguće je izgradnja i od kvalitetnog i estetski oblikovanog popločanja.

Kolovozne konstrukcije dimenzionisati za srednje saobraćajno opterećenje.

Nivelaciju novih saobraćajnica prilagoditi nivelacionom rešenju koje je dato u ovom planu, koje je orijentacionog karaktera i moguće su izmene u cilju poboljšanja tehničkog rešenja.

Trotoare projektovati i graditi tako da su prilagođeni kretanju invalidnih lica u skladu sa svim standardima i važećim pravilima.

Za izgradnju parking prostora na ostalom građevinskom zemljištu preporučuje se korišćenje popločanja sa raster pločama i oivičavanja parkinga sa asfaltiranim prolazima.

Dimenzije parking mesta za parkiranje pod uglom od 90° i 45° treba da iznose min. 4,8x2,3m, a preporučuje se 5,0x2,5m, a za paralelno parkiranje tj. parkiranje 2,5x6,0m.

Na parkiralištima obezbediti cca. 10 % mesta za osobe sa invaliditetom.

Temene i karakteristične tačke planiranih saobraćajnica određene su sledećim koordinatama:

T1	394532.2801	78000.8209
T2	394506.0489	77998.8912
T3	394372.8084	77989.1500
T4	394247.5978	77979.9959
T5	394209.4861	77977.2095
T6	394376.8445	77975.6763
T7	394404.8431	77881.1057
T8	394452.2000	77907.4321
T9	394432.7377	77786.2291
T10	394383.3238	77776.2217
T11	394353.9746	77853.8046
T12	394317.6886	77834.0494
T13	394256.7573	77966.8899
T14	394314.3616	77971.1015
T15	394249.5881	77399.6800
T16	394234.2414	77412.7993
T17	394223.7364	77421.7617
T18	394279.1949	77499.5885
T19	394319.6408	77554.2668
T20	394319.6408	77554.2668
T21	394183.8852	77350.8636
T22	394065.8598	77042.2499
T23	393684.5552	77000.1067
T24	393670.1030	77095.7157



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

T25	393666.9722	77108.8493
T26	393659.6436	77130.0918
T27	393657.1917	77143.6759
T28	393654.2789	77173.4883
T29	393642.7454	77216.0159
T30	393634.6979	77257.9115

4.10.2. Pravila za izgradnju i uređenje javnih zelenih površina

- Prisutne zelene površine potrebno je dopunjavati i obnavljati. Započete drvorede nastavljati istim sadnim materijalom, ili vrstama koje se uklapaju i mogu se usaglasiti sa postojećim.

- Formirati homogen sistem zelenila.

- Podizati nove zelene površine po određenim principima i u planiranim odnosima prema nameni

Voditi računa o održavanju, očuvanju i saniranju postojećih zelenih površina.

- Ulično zelenilo dopunjavati i po mogućnosti zaštititi sa zaštitnikom oko stabla, a gde je moguće uklopiti i nisko rastinje.

- Pri uređenju zelenog pojasa unutar blokova treba obezbediti parkovske klupe, korpe za otpadke i osvetljenje, kao i baštenske hidrante i druge rekvizite po potrebi.

- Za dečija igrališta se izrađuju posebni projekti, odnosno u sklopu projekta sa planovima ozelenjavanja.

- Prilikom ozelenjavanja dečijih ustanova voditi računa o sadnom materijalu, u smislu izbora koji je bezbedan za decu.

- Sav sadni materijal treba da je kvalitetan, da ima odgovarajuću starost i da je prilagođen uslovima.

4.11. Pravila ograđivanja prostora

U okviru planom obuhvaćenog prostora ogradu je moguće postavljati isključivo oko planiranog kamp prostora i to od transparentnog materijala zaklonjene zelenilom.

Građevinska parcela se može ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m.

Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležni opštinski organ.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.



PLAN DETALJNE REGULACIJE DELA AKUMULACIONOG JEZERA
U BAČKOJ TOPOLI PDR 1039-11

Zidana neprozirna ograda između parcela podiže se do visine 1,40 m uz saglasnost suseda, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Vrata i kapije na uličnoj ogradni ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Izuzev auto kampa koji predstavlja posebnu zonu u smislu korišćenja prostora zabranjeno je podizanje ograde na prostoru obuhvaćeno planom jer preostali prostor Plana je predviđena kao površina javne namene.

4.12. Pravila i uslovi za nesmetano kretanje hendikepiranih i invalidnih lica

U toku razrade i sprovođenja Plana primeniti odredbe Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica („Sl.glasnik RS“, br. 18/97)

Na pešačkim prelazima postaviti oborene ivičnjake.

Kod građevinskih objekata, čija kota prizemlja nije u istom nivou sa trotoarima, treba predvideti rampe sa odgovarajućim nagibom, radi nesmetanog pristupa kolica objektima.

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi, mesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8.3% (1:12).

Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pešačkih staza upravno na pravac kretanja treba da iznosi 1.5%.

Izradio:

.....
Beck Zoltan, dipl.ing.arh

Odgovorni urbanista:

.....
dipl.ing.arh. Kovač Tibor.

Saradnici:

el.ing. Rac Mihalj
dipl.ing.grad. Pašti Robert
građ.teh. Fenjveši Anica
građ.teh. Sefer Atila