

ПРАВИЛА ГРАДЊЕ



САЧИНОСТ ПРЕГЛЕДА ОБЕРАВА

Jasmina Crjagar

Правилима градње су одређени врсте и намене објеката који се могу или не могу градити под условима утврђеним планским документом, услови за формирање грађевинске парцеле, услови парцелације и препарцелације, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, највеће дозвољене индексе заузетости и изграђености грађевинске парцеле; највеће дозвољене спратност и висину објеката, најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцела, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила, као и друга специфична правила по јасно дефинисаним зонама или целинама.

Сва правила градње дефинисана под 3.1 и 3.2 се односе на све дозвољене врсте објеката.

3.1. Правила за простор за који је предвиђена израда урбанистичког плана

Мало Црниће

Центар општине је насеље равничарског типа са kotaма терена од 85 до 100 мнм. Концентрисаног је типа са развијеном уличном мрежом. Правила грађења из просторног плана важе до доношења одооварајућег урбанистичког плана, а на основу њих се издаје локацијска дозвола. До доношења урбанистичког плана за центар општине изградња ће се вршити по следећим правилима:

1. Насеље - постојећи грађевински рејон

Објекти који се могу градити

- стамбени;
- мешовити стамбено-пословни;
- пословни као пратећи уз становање;
- услужне, трговинске, угоститељске, или занатске делатности; и
- други објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Објекти чија је изградња забрањена су сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину

Правила

Грађевинска линија је на 3m од регулације.

Минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5 m.

Минимално одстојање за приземне помоћне објекте чија streха није виша од 3 m (део до међе) може бити до 1 m, без отварања прозора ка суседној парцели.

Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

Уколико не постоји сеоска канализациона мрежа, сваки инвеститор је дужан да изгради водонепропусну септичку јаму која не сме бити лоцирана ближе од 6 m од стамбених објеката нити ближе међи од 3 m.

Највећи дозвољени коефицијент изграђености је 1,4.

Највећи дозвољени коефицијент заузетости је 50%.

Највећа спратност је П+1+Пк.



Ташинић-Џуџић

2) Центар насеља

Објекти који се могу градити

- стамбени;
- мешовити стамбено-пословни;
- пословни као пратећи уз становање;
- услужне, трговинске, угоститељске, или занатске делатности;
- објекти од општег значаја - школе, амбуланте, сеоски домови и сл.;
- верски објекти;
- услужни инфраструктурни објекти (бензинске станице, базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.);
- други објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Објекти чија је изградња забрањена су сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину

Правила

Грађевинска линија у центрима је по правилу 3м од регулације улице, а изузетно и на самој регулацији (процена надлежне службе).

Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 м.

Минимално одстојање главних објеката од међе износи 2,5 м.

Минимално одстојање за приземне помоћне објекте чија стреха није виша од 3 м (део до међе) може бити до 1 м, без отварања прозора ка суседној парцели.

Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

Уколико не постоји сеоска канализациона мрежа, сваки инвеститор је дужан да изгради водонепропусну септичку јаму која не сме бити лоцирана ближе од 6 м од стамбених објеката нити ближе међи од 3 м.

Највећи дозвољени коефицијент изграђености је 2,0.

Највећи дозвољени коефицијент заузетости је 60%.

Највећа спратност је П+2+Пк.

Пројектовање објеката за средишњи и југоисточни део територије општине прилагодити за зону сеизмичности од 7 до 8 МЦС скале - у овој зони су насеља Салаковац, Велико Црниће, Мало Црниће, Црљенац, Кула, Аљудово, Кобиље и Божевац.

3) Изван насеља у проширењу грађевинског рејона

Објекти који се могу градити

- стамбени;
- мешовити стамбено-пословни;
- објекти од општег значаја - школе, амбуланте, сеоски домови и сл. уз сагласност месних заједница;
- верски објекти уз сагласност месних заједница;
- индустријски објекти;
- сервисно-радни објекти;
- услужни инфраструктурни објекти (бензинске станице, базне станице мобилне телефоније и сл.);
- други објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Објекти чија је изградња забрањена су сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати

процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину

Правила

Грађевинска линија за локалне и некатегорисане путеве је 5 m од спољне ивице путног појаса. Минимално одстојање главних објеката од међе износи 5 m.

Минимално одстојање за приземне помоћне објекте чија стреха до међе није виша од 3 m може бити до 3 m, без отварања прозора ка суседној парцели.

Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

Сваки инвеститор је дужан да изгради водонепропусну септичку јаму која не сме бити лоцирана ближе од 6 m од стамбених објеката, нити ближе међи од 3 m.

Највећи дозвољени коефицијент изграђености је 0,7.

Највећи дозвољени коефицијент заузетости је 30%.

Највећа спратност је П+1+Пк.

Пројектовање објеката за средишњи и југоисточни део територије општине прилагодити за зону сеизмичности од 7 до 8 МЦС скале - у овој зони су насеља Салаковац, Велико Црниће, Мало Црниће, Црљенац, Кула, Аљудово, Кобиље и Божевац.

Услови формирања грађевинске парцеле, парцелације и препарцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на основу пројекта препарцелације. Начин и услови утврђени у овом планском документу су да грађевинска парцела не буде мања од 2,0 ара, да је четвороугаоног облика, да је са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на основу пројекта парцелације. Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од 2,0 ара, да су четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена.

На предлог власника, односно закупца сваке постојеће катастарске парцеле и уз сагласност власника суседне катастарске парцеле, може се вршити исправка граница свих суседних парцела, без посебних услова.

3.2. Правила за простор за који није предвиђена израда урбанистичког плана.

Просторни план садржи правила градње, на основу којих је могуће издавање Локацијске дозволе за сваку тражену изградњу која је у складу са Планом. Правила ће садрже општи део, који се односи на укупну територију Општине, и посебни део којима се одређују правила изградње и архитектонског обликовања објеката у зависности од просторне целине у којој се налазе (за руралну зону, за зону магистралног пута и реке Млаве, за зону центра општине), као и мање просторне целине (као нпр. зона јавних државних путева). У графичком делу плана у шематским приказима урбанистичког решења појединих насеља приказане су зоне проширења грађевинских рејона свих насеља, у којима ће се примењивати ова правила.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

(1) На подручју Општине, поред стамбених, могу се градити и сви други објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња другог објекта, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног