

ПРЕДМЕТ: ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ ЗА К.П.БР. 1291 К.О. НАТАЛИНЦИ

Правни основ:

Члан 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13-Одлука УС, 98/13-Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 9/2020), и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ број 22/2015).

Плански основ:

Грађевинска парцела **к.п.бр. к.п.бр. 1291 К.О.Наталинци**, се налази у оквиру Плана генералне регулације за насељено место Наталинци („Службени гласник СО Топола“, број 4/2015).

Планирана намена земљишта:

Према Плану генералне регулације за насељено место Наталинци („Службени гласник СО Топола“, број 4/2015), **к.п.бр. 1291 К.О.Наталинци**, се налазе у оквиру грађевинског подручја. Намена парцеле према Плану је **Површине јавне намене** - органи управе.

Парцела је изграђена. Објект је спратности П+1 површине око 1100 m² (главни и помоћни објекти).

Правила грађења према Плану генералне регулације за насељено место Наталинци

ОСНОВНА НАМЕНА

Као површине јавне намене дефинисане су:

- путно земљиште
- саобраћајне површине и објекте
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- комуналне површине
- јавне зелене површине
- површине за објекте и комплексе јавних служби

КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Уз основну намену – Јавне службе компатибилне су намене:

- зеленило
- комунални објекти
- саобраћајни објекти
- становане
- услуге

Планиране површине за јавне намене обухватају земљиште планирано за изградњу: спорта и рекреације, комуналне објекте и инфраструктуру, саобраћај и зеленило.

Постојеће површине јавне намене за образовање, здравство, дечију и социјалну заштиту, културу, управу и администрацију, комуналне објекте, зеленило, спорт и рекреацију, саобраћајне објекте, као и мрежу саобраћајне и комуналне инфраструктуре се задржавају у постојећем сатњу са могућношћу повећања капацитета објеката у оквиру постојећих површина.

Правила уређења за површине и објекте јавне намене

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Државни органи и управа

Месна заједница Наталинци се налази на парцели 1408/2, површине 4,38 ара. Обекат је приземни, површине око 150 m².

У истом објекту је одељење министарства унутрашњих послова.

Постојеће стање задовољава потребе, осим непостојања паркинг простора.

Култура

Дом културе се налази у центру села на парцели 1291, површине око 30 ари.

Објекат је спратности П+1 површине око 1100 m² (главни и помоћни објекти).

У објекту дома културе се налази пошта и банка.

Простор дома културе се не користи у целости и сам дом није активан у својој основној функцији. Такође не постоји адекватан паркинг простор.

Школска библиотека се уједно користи и као јавна библиотека.

Правила изградње за површине и објекте јавне намене

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила уређења и грађења односе се на све намене и зоне.

Правила за положај објеката

Положај објекта регулише се дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију, бочне суседне парцеле и унутрашњу суседну парцелу.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да: • не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,

- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Грађевинска линија подземних етажа или објеката је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објекат. Грађевинске линија подземних етажа и етажа изнад приземља се дефинишу посебно, уколико се не поклапају са грађевинском линијом приземља.

Однос грађевинске линије према регулационој линији одређује се растојањем од регулационе линије. Одстојање грађевинске линије од регулације исказује се нумерички.

Грађевинска линија може да буде на одговарајућој регулационој линији, или да буде повучена од регулационе линије ка унутрашњости блока (парцеле).

Грађевинска линија за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења дефинише се у појасу регулације јавних површина.

Грађевинска линија надземних, подземних објеката и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

- у прекинутом низу (једнострано узидани објекти) и
- као слободностојећи.

Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију према задњој линији парцеле, до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са правилима дефинисаним за зону у којој се налазе.

Према дефиницији грађевинске линије, све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама.

Одступања делова објеката од овог правила дефинисана су на следећи начин:

- Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објеката дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску односно регулациону линију.
- Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.
- Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији може се поклапати са регулационом или са надземном грађевинском линијом.

Дозвољена је изградња еркера на објектима, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом, уколико је ширина регулације минимално 12,0 m.

Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према унутрашњем дворишту као ни према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

Испред регулационе линије, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази.

Правила грађења за објекте

Под објектима се подразумевају изграђени делови парцеле у функцији основне намене и компатибилних намена парцеле.

Габарит објекта

Габарит објекта је одређен грађевинским линијама и максималном висином.

Објекти се могу прилагођавати условима терена и по хоризонтали и по вертикали. Дозвољена је изградња објеката компактног габарита, али и разуђеног габарита, где сви делови објекта не морају бити исте висине, нити постављени на исти начин у односу на грађевинску линију.

Дозвољена је каскадна изградња објеката. Кота приземља и кота венца, односно слемена се одређују на исти начин као и за друге објекте.

Однос постојећих и планираних објеката

Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних Планом, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и могућа је реконструкција објекта (претварање таванског простора у користан без промене габарита), без могућности отворања објекта на ту

страну. Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.

Постојећи објекти који се налазе између планиране грађевинске и регулационе линије се задржавају у постојећем стању.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела.

За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију (за планиране интервенције на објекту, решавање имовинско-правних односа и др.).

Могуће је планирање и изградња више објеката на једној парцели:

- уколико су објекти функционална целина везана за заједничко коришћење једне парцеле,
- уколико је то предвиђено посебним правилима за зону или
- ако је тако дефинисано одговарајућом детаљнијом разрадом.

Ако се планира више објеката на парцели, укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за растојања објеката од граница парцеле, а међусобна одстојања објеката не могу бити мања него што је то код објеката на одговарајућим суседним парцелама.

За породично становање у унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката (гаража, остава и сл). Уколико је објекат са предбаштом повучен у односу на регулациону линију, гаража може бити у унутрашњости парцеле, на истој линији са објектом, или на регулационој линији. Маневарски простор за приступ паркинг местима мора бити на парцели. Остали помоћни објекти не могу бити на регулационој линији. Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте, осим ако је у постојећем стању другачије или ако постоји сагласност суседа на такву диспозицију објекта.

Помоћни објекти на парцели улазе у обрачун урбанистичких параметара. Ово правило се односи на надземне објекте, односно не односи се на септичке јаме, бунаре, цистерне и сл.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Постојећи објекти на парцелама намењеним за површине јавне намене

Није дозвољена изградња сталних објеката на парцелама за површине јавне намене, осим под посебним условима које дефинише детаљнија планска разрада.

Постојећи објекти или делови објеката који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима коловоза саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.

Одређивање висине објекта

Правила о висини објекта важе за изградњу нових зграда, за надградњу и за доградњу постојећих зграда.

Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте објекта. Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије уличне фасаде. Изражава се у метрима дужним.

У правилима грађења по појединим наменама и зонама прописана је максимална висина венца и слемена. Спратност објекта је дата информационо и она није обавезујућа. У зависности од

габарита објекта, нагиба кровних равни, као и висине самих етажа, висина слемена објекта може се дозволити и до 2 m више од прописаних у правилима. Код каскадно постављених објеката, где се може појавити више етажа под кровом, тако да је кровни венац на нижој етажи, кота слемена се усваја као релевантна.

Изграђени објекти чија висина превазилази максимално дозвољене вредности висине за планирану зону, задржавају се са постојећом висином без могућности повећања висине ради формирања новог корисног простора.

Одређивање коте приземља

Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2m виша од нулте коте објекта.

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од нулте коте.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2m нижа од коте нивелете јавног пута.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је нулта кота објекта до 2.0m виша од нивелете јавног пута, може бити максимум 3.2m виша од коте нивелете јавног пута.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријентисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.

Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА ЈАВНИХ НАМЕНА

Општа правила изградње објеката јавних намена су:

- Тип објекта зависи од његове функције али он мора бити прилагођен условима локације,
 - Комплекс мора бити уређен у складу са функцијом објекта и његовим окружењем;
 - У оквиру зона становања могу бити и образовање, дечија и социјална заштита, здравство, култура, информисање, уколико задовољавају услове за одговарајућу делатност и не угрожавају непосредно окружење;
 - Специјализоване школе или клубови могу бити пратеће намене у оквиру спортских и рекреативних центара;
 - Забрањена је изградња у овим комплексима других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену.
- По типу изградње објекти се на грађевинској парцели граде као слободностојећи односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

- По архитектури објекти јавних намена треба да буду препознатљиви и уочљивији од објекта других намена.
- Најмања удаљеност објекта јавних потреба до објекта на суседним парцелама износи:
 1. до стамбених објеката, минимално 4,0m;
 2. до услужно - комерцијалних објеката, минимално 4,0m.
- Уколико је растојање суседног објекта мање од прописаног не дозвољава се отварање отвора на бочним фасадама према јавним објектима, осим помоћних стамбених и пословних просторија.
- Растојање основног габарита и линије суседне грађевинске парцеле износи, на делу бочног дворишта претежно северне оријентације минимално 2,5 m, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације мин. 5,0 m.
- На парцелама се дозвољава изградња нових, доградња постојећих, а у свим сегментима фазна изградња.
- Паркирање и гаражирање возила, за редовне кориснике, се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута, а за посетиоце на посебном паркингу, на парцели објекта или у њеној близини.

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

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

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

- не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама.
- укрштај са путем врши се постављањем инсталације кроз прописано димензионисану заштитну цев, постављеном подбушивањем управно на осу пута у складу са условима надлежног управљача пута;
- паралелно вођење са путем се утврђује у складу са условима надлежног управљач пута.

За изграђене објекте у заштитном појасу инфраструктурних коридора или појасу далековода дозвољава се адаптација и реконструкција у постојећим габаритима, за све друге интервенције у простору потребни су услови надлежног предузећа.

Индекс изграђености парцеле:

Максимални индекс изграђености на парцели је „И“= 1.6

Висина објекта:

- висина венца објекта је до 7,5m (висина слемена објекта је до 12.0 m) у односу на нулту коту објекта, што дефинише оријентациону планирану спратност П+Пк.
- максимална висина помоћних објеката је 3,0 m (до коте венца) и максимално 5,0m (до коте слемена), што дефинише оријентациону планирану спратност П+0.

Смернице за спровођење плана / реализација

Подручја у којима није дефинисана регулација и у којима се предвиђају значајне промене као и потреба опремања земљишта инфраструктуром и јавним функцијама потребно је детаљније разрадити доношењем планова детаљне регулације.

План детаљне регулације израђује се у складу са Планом генералне регулације дефинисаном: наменом површина, зонама са истим правилима грађења, површинама јавне намене, примарном мрежом саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

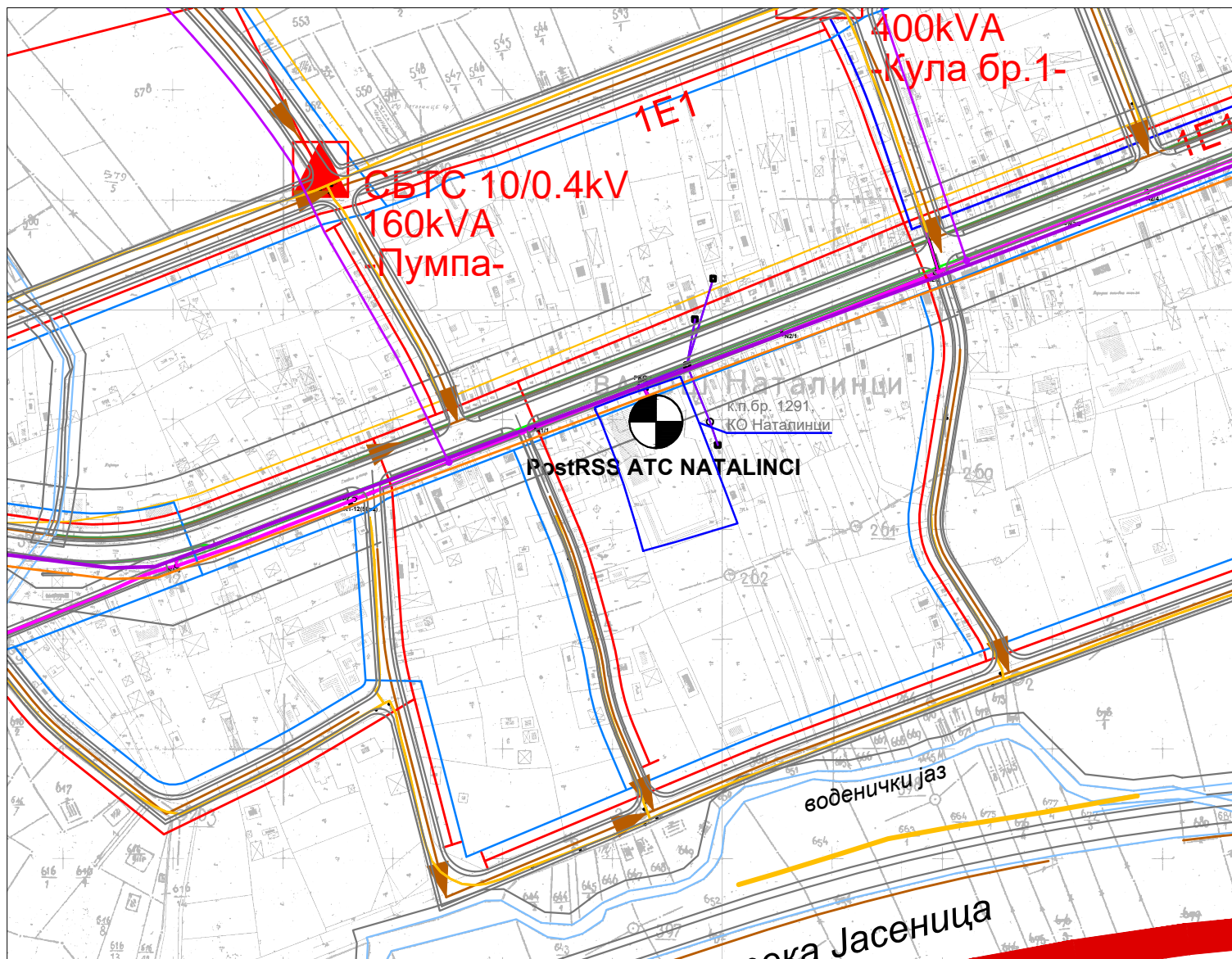
Обавезна је израда урбанистичког пројекта за следеће површине:

- за изградњу спортско рекреативних садржаја
- за производне, комерцијално-складишне или друге саобраћајне површине и објекте са већим бројем приступа моторних возила за које се изводи саобраћајни прикључак
- за проширење гробља
- за изградњу уређаја за пречишћавање отпадних вода – за станице за снабдевање моторних возила горивом

Прилози:

Графички прилози из Плана генералне регулације насеља Наталинци:

- 1) Прилог 5 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама – извод за кп.бр. 1291 К.О. Наталинци***
- 2) Прилог 7 План мрежа и објеката комуналне инфраструктуре - извод за кп.бр. 1291 К.О. Наталинци***



ЛЕГЕНДА

- Граница плана
- Граница катастарске општине
- Саобраћајнице
- Водотоци

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

- ▲ Постојећа ТС 10/0.4kV
- Постојећи далековод 10kV
- Подземни кабл 10kV
- Разводно постројење
- Планирани кабл 10kV
- ▲ Постојећа ТС 10/0.4kV за замену
- Н.Н. мрежа са јавном расветом
- Јавна расвета

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- Планирани водовод
- Планирана канализација
- Постројење за пречишћавање отпадних вода
- Сепаратор масти и уља
- Планирана кишна канализација

ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- АТЦ
- Траса постојећих ТТ каблова
- Планиране цеви
- Постојећи оптички кабл
- Планирани претплатнички каблови

ГАСИФИКАЦИЈА

- Постојећи челични гасовод радног притиска до 16 bara
- Постојећи дистрибутивни гасовод радног притиска до 4 bara
- ГМРС Главна мерно регулациона станица

Информација о локацији за к.п.бр. 1291, КО Наталинци
-према Плану генералне регулације за насељено место Наталинци-
Прилог 7. - План мреже и објеката комуналне инфраструктуре