

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ СТАНОВАЊА

У књизи 1 Просторног плана града Лознице у поглављу бр.3 „Пропозиције просторног развоја,, дата су правила уређења и правила грађења.

Осим наведених правила уређења и грађења (тачка 3.1. , 3.2. и 3.3 књиге 1) за подручје Тршић-Троноша, Ново Село, Јелав, Шор, Драгинац и Јадранску Лешницу примењују се ова посебна правила за зоне становања

1. ЗОНА РУРАЛНОГ СТАНОВАЊА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	Ово је зона једнопородичних објеката у руралном подручју. Препоручује се издвајање парцеле на којој је планирана изградња стамбеног објекта или скупине објеката од парцеле са пољопривредном производњом. Могућа је изградња како појединачног објекта на парцели тако и групације објеката који чине функционалну целину тј. чије коришћење и изградња не нарушава и није у супротности са основним карактером становања.
НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	У Зони становања ниских густина планирани су следећи садржаји: - једнопородично (индивидуално) становање ниских густина у пољопривредним зонама - једнопородично (индивидуално) становање изван центра насеља са допунским комерцијалним садржајима У ТНЦ 3 заступљене су и остале намене: - допунски садржаји туризма, угоститељства и комерцијални садржаји - заштитно зеленило
ИЗГРАДЊА ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	Према регулацији поставити стамбене или стамбено-пословне објекте у оквиру кућних дворишта до дубине од 40 м. Минимална ширина приступа који се мора обезбедити економском делу објекта је 4,0 м. Економски објекти (стаје, живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници и сл.) испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети и др.који се налазе у економским деловима парцела минимално 40 м од регулационе линије. На парцели се као засебни објекти могу градити, реконструисати и дограђивати и други објекти намењени становању и делатностима занатских радионица до 150 м ² , , мини фарме и пољопривредне економије, помоћни и економски објекти у складу са постављеним урбанистичким параметрима. Максимални број станова у другом објекту на парцели је један и услови за постављање објекта према међама су идентични условима за главни објекат. Економски објекти су: - сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници исл.) испуст за стоку, ђубришта, пољски клозети и др. - објекти у функцији стамбеног објекта: летња кухиња, млекар, , магацини хране за сопствену употребу и сл. - пушнице, сушнице, , надстрешнице за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и сл. Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,0 м. Ђубриште и пољски клозет мора бити удаљен од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0 м и то само на нижој коти. Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на исте објекте. Позиција објекта утврђује се применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим планом. Помоћни објекти се обавезно постављају у унутрашњости парцеле и њихова грађевинска линија не сме бити постављена испред грађевинске линије главног објекта.

	<p>Економски објекти морају бити најмање 2,0 м повучени од бочних и задње границе парцеле.</p> <p>Морају се поштовати сви услови хигијенске заштите и одлагање отпада. Отпад се не сме складиштити у простору између економског објекта и граница парцеле према суседима.</p>
--	---

1.1. Једнопородично становање у руралном подручју

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле....500м²</p> <p>Минимална ширина парцеле....15м</p> <p>Препоручује се у случају да се изградња врши на великој парцели, да се изврши парцелација и одреди парцела минималне површине за изградњу објекта намењеног једнопородичном (индивидуалном) становању.</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину или пут у поседу приватних лица са сукорисничким правом или правом службености. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености:</p> <p>-максималан индекс/степен изграђености на парцели....0,6</p>
	<p>Индекс/степен искоришћености:</p> <p>-максималан индекс/степен искоришћености на парцели 30%</p>
	<p>Висинска регулација:</p> <p>-максимална спратност објекта П+1 (приземље, спрат)</p> <p>-максимална висина објекта:</p> <p>до коте слемена.....10,5м</p> <p>до коте венца.....7,5м</p> <p>-спратност помоћног објекта П (приземље)</p> <p>-максимална висина помоћног објекта</p> <p>до коте слемена.....5,0м</p> <p>до коте венца.....4,0м</p>
	<p>Хоризонтална регулација:</p> <p>Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5-План саобраћаја, регулације и нивелације</p> <p>-за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле:</p> <p>- на делу бочног дворишта северне орјентације.....1,5м</p> <p>- на делу бочног дворишта јужне орјентације.....2,5м</p> <p>-за изграђене објекте важи постојеће растојање</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката.....4,0м</p> <p>-за изграђене објекте важи постојеће растојање</p> <p>Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м</p> <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....10,0м</p> <p>Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1h, а не мање од 10,0м</p>
	<p>Кровови и поткровља:</p> <p>Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40%.</p> <p>Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	<p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели....30%</p>

1.2. Једнопородично становање са комерцијалним делатностима

ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	<p>Минимална површина парцеле: -за слободно стојеће објекте....500м² -за двојне објекте.....600м²(2x300м²)</p> <p>Минимална ширина парцеле: -за слободно стојеће објекте....12м -за двојне објекте.....24м</p>
ПРИСТУПИ ПАРЦЕЛАМА	<p>Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну површину или пут у поседу приватних лица са сукорисничким правом или правом службености. Приступни пут треба да је минималне ширине 3,5м.</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	<p>Индекс/степен изграђености: -максималан индекс/степен изграђености на парцели....1,0</p> <p>Индекс/степен искоришћености: -максималан индекс/степен искоришћености на парцели 30%</p> <p>Висинска регулација: -максимална спратност објекта П+1+Пк (приземље, спрат, поткровље) -максимална висина објекта: до коте слемена.....12,0м до коте венца.....9,0м -спратност помоћног објекта П (приземље) -максимална висина помоћног објекта до коте слемена.....5,0м до коте венца.....4,0м</p> <p>Хоризонтална регулација: Грађевинска линија за сваку катастарску парцелу је приказана на графичком прилогу бр.5-План саобраћаја, регулације и нивелације -за изграђене објекте важи постојећа грађевинска линија Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле: -за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације.....1,5м на делу бочног дворишта јужне орјентације.....2,5м -за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од бочних суседних објеката: - за слободностојеће објекте.....4,0м -за двојне објекте.....5,0м -за објекте у прекинутом низу.....4,0м -за изграђене објекте важи постојеће растојање Минимално растојање два објекта на парцели.....4,0м Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....10,0м Минимално растојање објекта од наспрамног објекта....1h, а не мање од 10,0м</p> <p>Кровови и поткровља: Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до највише 40ћ. Поткровља могу имати надзидак висок највише 1,6м (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).</p>
ОДВОДЊАВАЊЕ	<p>Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседних парцела.</p>
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА	<p>Минимални проценат зелених површина на парцели.....40%</p>