

На основу члана 201. став 1. тачка 26, Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС и 24/11),

Министар животне средине, рударства и просторног планирања доноси

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу

*Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС",
бр. 50/2011 од 8.7.2011. године.*

I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником прописују се општа правила и услови парцелације, регулације и изградње, којима се одређује величина, облик и површина грађевинске парцеле која се формира, начин уређења грађевинских парцела, регулационе и грађевинске линије, правила изградње, односно правила за одређивање положаја, висине и спољног изгледа објекта и друг□правила изградње.

Члан 2.

Одредбе овог правилника примењују се када је у планском документу који је основ за издавање локацијске дозволе прописана њихова обавезна примена.

II. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

1. Појам

Члан 3.

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

2. Облик и површина грађевинске парцеле

Члан 4.

Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из планског документа, као и што су у складу са правилима грађења и техничким прописима.

3. Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

Члан 5.

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим правилником.

4. Исправка граница суседних парцела

Члан 6.

Исправка граница парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Исправка граница из става 1. овог члана може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације овог правилника.

III. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ

1. Правила парцелације за нове објекте за зоне кућа за одмор и викенд насеља

Члан 7.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу појединачних слободностојећих објеката за одмор и повремено становање је 150,00 m².

2. Правила парцелације за нове објекте у сеоским насељима

Члан 8.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу у насељу је 300,00 m² а најмања ширина парцеле у насељима за све врсте изградње износи 12,00 m.

На грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене у ставу 1. овог члана, може се утврдити изградња стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса или степена изграђености до 0,6.

3. Правила парцелације за нове објекте за зоне ретких насеља и породичне градње

Члан 9.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300,00 m², двојног објекта је 400,00 m² (две по 200,00 m²), објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката 200,00 m² и објеката у прекинутом низу - 200,00 m².

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m, двојних објеката 16,00 (два по 8,00 m) и објеката у непрекинутом низу 5,00 m.

4. Правила парцелације за објекте за мешовите зоне и насеља средњих густина

Члан 10.

Најмања ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене и пословне објекте у непрекинутом низу је 12,0 m, а за слободностојеће вишепородичне стамбене, пословне, производне и индустријске објекте је 16,0 m.

Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу за објекте из става 1. овог члана је 600 m².

5. Правила парцелације за објекте за привредне и индустријске зоне

Члан 11.

Најмања ширина грађевинске парцеле за привредне, пословне, производне и индустријске објекте је 16,0 m, а најмања површина нове парцеле за нову изградњу је 800 m².

6. Правила парцелације за објекте у осталим зонама

Члан 12.

За централне урбане зоне и пословне зоне, зоне већих густина, објекте од јавног интереса, као и објекте из члана 133. Закона о планирању и изградњи, најмања ширина и површина грађевинске парцеле се не одређују, већ се утврђују кроз законом прописане урбанистичко техничке документе у складу с карактеристикама зоне и специфичностима локације.

IV. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Урбанистичка мрежа линија

Члан 13.

Општа правила регулације, у смислу овог правилника, обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, нивелационе елементе за обележавање грађевинске парцеле и друга правила регулације.

Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне).

2. Регулационе линије

Члан 14.

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површина предвиђених за изградњу објеката јавне и остале намене.

Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација.

Најмања дозвољена ширина појаса регулације по врстама улица је за:

- 1) сабирне улице - 10,00 m;
- 2) стамбене улице - 8,00 m;
- 3) саобраћајнице у сеоским насељима - 7,00 m;
- 4) колски пролази - 5,00 m;
- 5) приватни пролази - 2,50 m;
- 6) пешачке стазе - 1,50 m.

3. Саобраћајнице

Члан 15.

Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације.

Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у

плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија, као и основ за постављање улаза у објекат и уређење осталог простора ван појаса регулације.

4. Инфраструктура

Члан 16.

Насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање и друго) поставља се у појасу регулације, у складу с потребама и правилима надлежног јавног односно јавно комуналног предузећа.

За нова или изграђена насеља, утврђују се појаси регулације за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.).

5. Грађевинске линије

Члан 17.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које је за поједине врсте објеката утврђено овим правилником.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Уколико се правила дају за посебно значајна подручја или зоне реконструкције где је велики степен искоришћености парцеле, неопходно је дефинисати и дворишне грађевинске линије.

Члан 18.

Подземна грађевинска линија за надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Члан 19.

За надземне објекте који се граде у зони намењеној изградњи објеката од општег интереса (надземни пешачки прелазни, надземне пасареле као везе два објекта преко јавног пута и сл.) надземна грађевинска линија утврђује се у појасу регулације.

V. ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

1. Појам

Члан 20.

Правилима изградње уређују се дозвољене претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др, а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља (намена, индекс односно степен изграђености, или индекс односно степен искоришћености) и односе се на појединачне грађевинске парцеле.

2. Претежне намене површина

Члан 21.

Површине намењене за изградњу могу према специфичном постојећем или планираном претежном начину коришћења зоне којој припадају могу бити:

- 1) зоне кућа за одмор;
- 2) сеоске зоне;
- 3) зоне ретких насеља и породичне градње;
- 4) опште стамбене зоне у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње;
- 5) мешовите зоне у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње;
- 6) привредне и индустријске зоне;
- 7) урбане стамбене и опште зоне већих густина;
- 8) централне урбане зоне и пословне зоне;
- 9) остала посебна подручја и зоне посебни објекти, објекти инфраструктуре и друго.

3. Врсте и намене објеката који се могу градити

Члан 22.

На подручју насеља и грађевинском земљишту ван насеља, поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, 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 других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене.

Компатибилне намене у смислу овог правилника су:

- 1) становање;
- 2) делатности;
- 3) пословање;
- 4) трговина;
- 5) угоститељство;
- 6) занатство и услуге;
- 7) комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом;
- 8) здравство;
- 9) дечија заштита;
- 10) образовање;
- 11) култура;
- 12) верски објекти.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Објекат не испуњава услове за добијање грађевинске дозволе уколико је изграђен на постојећој јавној површини, на површинама уже зоне санитарне заштите водоизворишта, или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.

У оквиру формираних сеоских насеља и центара на парцелама на којима постоје стамбени објекти, као и на парцелама у непосредном окружењу, могу се градити и мешовити стамбено - пословни садржаји, као и објекти са искључиво пословним функцијама као пратећим функцијама уз становање.

Пословни садржаји у оквиру ових центара могу бити услужне, трговинске, угоститељске, или занатске делатности.

У оквиру ових центара могу се градити и објекти од општег значаја - школе, амбуланте, сеоски домови, верски објекти и др.

Ван формираних сеоских насеља и центара, на парцелама које имају приступ на јавну површину могу се градити објекти у складу с овим правилима и то индустријски објекти који су у функцији пољопривреде, пословни, сервисно - радни објекти, верски објекти, као и услужни (туризам, трговина и угоститељство, бензинске станице и сл.) и инфраструктурни објекти (као и базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.).

На пољопривредном земљишту се могу градити стамбени објекти за пољопривредно домаћинство; економски објекти (за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, производни и сервисно-радни објекти у функцији пољопривреде (хладњаче, магацини, прехранбени производни погони и сл.); објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила); помоћни објекти који су у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, настрешнице и слично); инфраструктурни објекти.

На шумском земљишту се могу градити објекти за туристичко-рекреативне

сврхе; пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.); и партерно уређење (одморишта, стазе и сл.). Објекти се не смеју градити од бетона, већ се препоручује употреба природних материјала (дрво, камен, шиндра) и традиционалних форми.

Уз воде и водозахватне површине се могу градити објекти за туристичко-рекреативне сврхе; пратећи објекти (шанк-барови, просторије за пресвлачење и сл.); дрвене сојенице и настрешнице; и партерно уређење (спортски терени, опрема, мобилијар, плаже и сл.).

4. Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена

Члан 23.

Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

Објекат не испуњава услове за изградњу уколико је на постојећој јавној површини, на површинама уже зоне санитарне заштите водоизворишта, или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Заштитни појас јавних путева ван насеља утврђује се у складу са Законом о јавним путевима и износи за државне путеве првог реда 20 m, за државне путеве другог реда 10 m, односно за општинске путеве 5 m са обе стране пута.

Заштитни електроенергетски појас утврђује се у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских објеката и износи за надземни вод 10 kV - 6 m; за надземни вод 35 kV - 15 m; за надземни вод 110 kV - 15 m; и за надземни вод 220 kV - 15 m.

5. Индекс или степен изграђености

Члан 24.

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

6. Индекс или степен заузетости или искоришћености

Члан 25.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

7. Урбанистичка правила уређења простора и изградње објеката

Члан 26.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и
- 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле из овог правилника.

8. Висине објеката

Члан 27.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Највећа дозвољена висина објекта утврђена је одредбама овог правилника.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Члан 28.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

- 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- 2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- 3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m;
- 4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);

5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана;

6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;

7) висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Члан 29.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

1) кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

2) кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;

3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;

4) за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;

5) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијском дозволом и применом одговарајућих тачака овог члана;

6) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

9. Изградња других објекта на истој грађевинској парцели

Члан 30.

Локацијском дозволом на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објекта исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња, пољски клозет и сл.).

10. Грађевински елементи објекта

Члан 31.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1) излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

2) излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;

3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;

4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

5) конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Члан 32.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1) на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

3) на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

4) на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Члан 33.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m.

Степенице из става 1. овог члана које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.

Степенице из става 1. овог члана које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Члан 34.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта

до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

11. Начин обезбеђивања приступа парцели

Члан 35.

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

12. Паркирање

Члан 36.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

У случају из става 2. овог члана, број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- 2) пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- 3) трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- 4) угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- 5) хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп - 1 ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) спортска хала - 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 8) производни, магацински и индустријски објекат - 1 ПМ на 200 m² корисног простора.

Гараже објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

13. Одводњавање и нивелација

Члан 37.

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу блока у регулационом плану. Ако такво решење не постоји, површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

14. Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго

Члан 38.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

VI. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ

1. Индекс изграђености или индекс заузетости

Члан 39.

Највећи дозвољени индекс изграђености по зонама изградње је за:

- 1) зоне кућа за одмор - 0,3;
- 2) сеоске зоне - 0,5;
- 3) зоне ретких насеља и породичне градње - 1,0;
- 4) опште стамбене зоне у насељима средњих густина - 1,5;
- 5) мешовите зоне у насељима средњих густина - 1,7;
- 6) индустријске зоне и остала посебна подручја - 1,5;
- 7) градске стамбене и опште зоне већих густина - 2,5;

8) централне урбане зоне и пословне зоне - 4,0.

Највећи дозвољени индекс заузетости по зонама изградње је за:

- 1) зоне кућа за одмор - 25;
- 2) сеоске зоне - 30;
- 3) зоне ретких насеља и породичне градње - 40;
- 4) опште стамбене зоне средњих густина - 50;
- 5) мешовите зоне у насељима средњих густина - 60;
- 6) градске стамбене и опште зоне већих густина - 60;
- 7) индустријске зоне и остала посебна подручја - 60;
- 8) централне урбане и пословне зоне - 80.

2. Ограђивање по појединим зонама

Члан 40.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују. Парцеле за објекте од општег интереса не ограђују се.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

3. Правила изградње за зоне кућа за одмор

Члан 41.

Највећа дозвољена спратност објекта у зонама кућа за одмор и викенд насељима је до П+Пк, односно највише до две надземне етаже.

Члан 42.

Минимално растојање регулационе линије од грађевинске линије за нови објекат је 5 m.

4. Правила изградње за сеоске зоне

Члан 43.

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у сеоским насељима је до П+1+Пк, односно највише до три надземне етаже.

Члан 44.

Растојање регулационе линије од грађевинске линије за сеоски објекат је 5,0 m.

У зони изграђених сеоских објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За сеоске стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, растојање из става 1. овог члана утврђује се локацијском дозволом.

Члан 45.

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00 m.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Члан 46.

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00 m, а приземних слободностојећих 5,00 m.

За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијском дозволом према врсти изградње у складу с овим правилником.

Члан 47.

Економски објекти су објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви); објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).

Међусобна растојања економских објеката из овог члана зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Члан 48.

Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се локацијском дозволом и применом најмањих дозвољених растојања за објекте утврђених овим правилником.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m.

Ћубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 m, и то само на нижој коти.

Члан 49.

У случају да се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m.

У случају када се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката утврђује се применом правила из члана 45. овог правилника.

Члан 50.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут; најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00 m, а економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти; најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,50 m, а економског 3,00 m.

Ако су испуњени услови из става 2. овог члана, економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације утврђених овим правилником увећаним за најмање 3,00 m зеленог простора.

Члан 51.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с

тим да висина унутрашње оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

5. Правила изградње за зоне ретких насеља и породичне градње

Члан 52.

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у ретким стамбеним зонама и насељима је до П+2+Пк, односно највише до четири надземне етажe.

Члан 53.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекат је 3,0 m.

У зони у којој постоје изграђени објекти, растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За објекат који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање из става 1. овог члана утврђује се локацијском дозволом.

Члан 54.

Међусобна удаљеност нових објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом је 4,00 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се у складу с одредбом става 1. овог члана, обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:

- 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 m;
- 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 m;
- 3) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,00 m;
- 4) први или последњи објекат у непрекинутом низу - 1,50 m.

Члан 55.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.

За зоне изграђених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у ставу 1. овог члана, могу се нови објекти постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

- 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,00 m;
- 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 m.

Растојање новог објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијском дозволом према врсти изградње у складу с овим правилником.

6. Правила изградње за опште стамбене и мешовите зоне у насељима средњих густина

Члан 56.

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у стамбеним зонама и насељима средњих густина је до П+3+Пк, односно до пет надземних етажа.

Члан 57.

Растојање између регулационе и грађевинске линије за објекте осим објеката у низу је 3,0 m, осим кад се локацијска дозвола издаје за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

У зони изграђених објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, растојање из става 1. овог члана утврђује се локацијском дозволом.

Члан 58.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5,0 m а минимум 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Члан 59.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,5 m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у ставу 1. овог члана не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Растојање објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, од границе грађевинске парцеле утврђује се локацијском дозволом према

врсти изградње у складу с овим правилником.

7. Правила изградње за градске стамбене и опште зоне већих густина

Члан 60.

Спратност објеката свих врста у градским стамбеним и општим зонама већих густина је до П+6 односно до седам надземних етажа.

Члан 61.

Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте осим објеката у низу је 3,0 m, осим кад се локацијска дозвола издаје за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

У зони изграђених објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Члан 62.

Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,0 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Члан 63.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,5 m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,5 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

8. Правила изградње за индустријске, привредне, пословне и остале зоне

Члан 64.

Спратност објеката свих врста у индустријској и неизграђеној пословној или привредној зони ван насеља се утврђује локацијском дозволом, а у складу с технолошким захтевима.

Објекти и пратећи објекти у посебним подручјима, на шумском земљишту и уз воде и водозахватне површине (шанк - барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити спратности од П+0 до П+Пот, а највеће дозвољене висине сојеница и настрешница су 7,0 m.

9. Правила изградње за централне урбане и пословне зоне

Члан 65.

Спратност објеката свих врста у зони реконструкције и обнове и централној урбаној зони, као и у пословној зони и осталим изграђеним подручјима утврђује се локацијском дозволом, у складу са околном постојећом градњом.

Члан 66.

Грађевинска и регулациона линија се по правилу поклапају осим кад се локацијска дозвола издаје за нерегулисани део улице у коме је растојање између регулационе и грађевинске линије за објекте осим објеката у низу 3,0 m.

У зони изграђених објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Члан 67.

Објекти које се по правилу граде у зонама реконструкције и обнове и централним урбаним и пословним зонама су објекти у низу.

Међусобна удаљеност нових слободностојећих и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,0 m, тако што се положајем новог објекта обезбеђује наведена удаљеност од постојећег објекта.

За изграђене слободностојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Члан 68.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,5 m.

За изграђене слободностојеће објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,5 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

VII. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 69.

Даном ступања на снагу овог правилника престаје да важи Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа, ("Службени гласник РС", број 75/03).

Члан 70.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије".

Број 110-00-51/2011-07

У Београду, 13. јуна 2011. године

Министар,

др **Оливер Дулић**, с.р.