

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

Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС", бр.
75/2003 од 25.7.2003. године.

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником утврђују се општи услови парцелације и изградње за насеља док се не донесе урбанистички план и земљиште ван насеља док се не донесе просторни план или урбанистички план са елементима на основу којих се може издати акт о урбанистичким условима, односно извод из плана, а ради добијања одобрења за изградњу, као и садржина, услови и поступак издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа.

Члан 2.

Општи услови урбанистичке регулације, у смислу овог правилника, представљају скуп међусобно зависних правила и елемената за образовање и уређење грађевинских парцела, утврђивање регулационе и грађевинске линије, међусобног положаја, висине и спољног изгледа објеката, као и других правила за формирање акта о урбанистичким условима и давања одобрења за изградњу која се примењују и када важећи просторни или урбанистички план не садржи те елементе.

Члан 3.

Општа правила парцелације, у смислу овог правилника, обухватају планске елементе за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле, регулационе, нивелационе елементе за обележавање грађевинске парцеле и правила грађења, који се по правилу утврђују просторним или урбанистичким планом, а у случају утврђеном законом.

Члан 4.

Ако урбанистички или просторни план није донет, или ако просторни, односно урбанистички план нема довољно елемената за спровођење регулације и парцелације у складу са општим правилима утврђеним овим правилником, актом о урбанистичким условима могу се утврдити правила за објекте по зонама из члана 6. овог Правилника, и то породичне стамбене објекте; вишепородичне стамбене објекте, сеоске стамбене, пословне, комерцијалне, индустријске, економске објекте и друге објекте по врсти и намени, а који нису обухваћени чланом 89. Закона.

ОПШТА ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Члан 5.

Регулација простора и насеља заснива се на систему елемената регулације, и то:

- 1) урбанистичким показатељима (намена, индекс или степен изграђености, индекс или степен искоришћености);
- 2) урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- 3) правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.).

Члан 6.

Површине намењене за изградњу могу се према специфичном начину коришћења за изградњу приказати као:

1. зоне кућа за одмор,
 2. сеоске зоне,
 3. зоне ретких насеља и породичне градње,
 4. опште стамбене зоне у насељима средњих густина,
 5. мешовите и индустријске зоне,
 6. градске стамбене и опште зоне већих густина,
 7. зоне реконструкције и обнове,
 8. централне урбане зоне и пословне зоне,
 9. остала посебна подручја и посебни објекти, објекти инфраструктуре, бензинске станице и друго.
- Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише 4 стамбене јединице.
Опште стамбене зоне су зоне са два или више типова стамбене изградње.

Урбанистички показатељи

Члан 7.

Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа

корисног простора и површине парцеле, а највећи дозвољени по зонама изградње је:

1. зоне кућа за одмор	0,3
2. сеоске зоне	0,6
3. зоне ретких насеља и породичне градње	1,0
4. опште стамбене зоне у насељима средњих густина	1,6
5. мешовите и индустријске зоне и остала посебна подручја	2,1
6. градске стамбене и опште зоне већих густина	2,4
7. зоне реконструкције и обнове	3,2
8. централне урбане зоне и пословне зоне	4,2

Члан 8.

Индекс или степен искоришћености земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100, а највећи дозвољени по зонама изградње је:

1. зоне кућа за одмор	20
2. сеоске зоне	30
3. зоне ретких насеља и породичне градње	40
4. опште стамбене зоне средњих густина	50
5. градске стамбене и опште зоне већих густина	60
6. мешовите и индустријске зоне и остала посебна подручја	70
7. зоне реконструкције и обнове	80
8. централне урбане и пословне зоне	90

Члан 9.

За грађење објеката од општег интереса може се одступити од урбанистичких показатеља одређених чл. 7. и 8. овог правилника.

Урбанистичка мрежа линија

Члан 10.

Регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса, односно јавног грађевинског земљишта, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта.

Члан 11.

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, а најмања дозвољена ширина појаса регулације по врстама улица је:

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

Регулациона линија се обележава аналитичко геодетски за све планиране саобраћајнице у насељу.

Члан 12.

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.

Члан 13.

Градска и насељена (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.

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, топловоди и сл.).

Члан 14.

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 15.

Подземна грађевинска линија за подземне 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 унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Члан 16.

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

Урбанистичка правила уређења простора и изградње објеката

Члан 17.

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;
- 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Члан 18.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. 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). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

Поред услова из става 1. овог члана вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

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

Члан 19.

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.

Члан 20.

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

Релативна висина се одређује кроз следеће односе, и то:

- 1) висина новог објекта мања је од 1,5 ширине регулације улице односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта;
- 2) висина венца новог објекта са венцем усклађује се са венцем суседног објекта.

Члан 21.

Висина објекта 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.

Висина објекта који имају индиректну везу са јавним или приступним путем преко приватног пролаза утврђује се у складу са одредбама тач. 1) до 5) овог члана.

Члан 22.

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 актом о урбанистичким условима 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).

Члан 23.

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.

Члан 24.

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 3,00 m, 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 по 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 25.

Грађевински елементи (еркери, доксати, 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.

За испаде веће од 1,20 m примењује се правило из члана 23. овог правилника.

Члан 26.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) 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 27.

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.

Члан 28.

Висина назитка стамбене 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.

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 оградџи не могу се отвараати ван регулационе линије.

Члан 30.

Парцела у сеоском насељу може се ограђивати на начин утврђен у члану 29. овог правилника, а може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Члан 31.

Парцеле за објекте од општег интереса ограђују се на начин утврђен у члану 29. овог правилника.

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.

Члан 32.

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 љубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

Члан 33.

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.

Општа правила регулације за породичне стамбене објекте

Члан 34.

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

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

За породични стамбени објекат који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање из става 1. овог члана утврђује се актом о урбанистичким условима.

Члан 35.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом је 4,00 m.

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

Удаљеност породичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза од суседних објеката утврђује се Актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу с овим

правилником.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,00 m, односно удаљеност се утврђује применом општег правила из члана 18. овог правилника.

Члан 36.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле 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

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

За зоне изграђених породичних стамбених 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 породичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу с овим правилником.

Члан 37.

Највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта у сеоским насељима је до П+1, у ретким стамбеним зонама и насељима до П+1+Пк, а у стамбеним зонама и насељима средњих и већих густина до П+2+Пк (П - приземље; 1, 2 - број спратова; Пк - поткровље).

Члан 38.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12,00 m.

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

Члан 39.

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 свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70,00 m² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештено у гаражи.

Члан 40.

Актом о урбанистичким условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и другог објекта према посебним условима за одређену зону градње.

Члан 41.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 m.

Општа правила регулације за сеоске објекте

Члан 42.

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

У зони изграђених сеоских стамбених 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 актом о урбанистичким условима.

Члан 43.

Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је 10,00 m, а приземних слободностојећих 6,00 m. За сеоске објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00 m међусобна удаљеност је најмање 6,0 m.

За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле мања од 15,00 m међусобна удаљеност износи најмање 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 Актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу с овим правилником.

Члан 44.

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног 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 вредности утврђених у ставу 1. овог члана не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Растојање стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње и применом правила из ст. 1. и 2. овог члана.

Члан 45.

Економски објекти јесу:

1) сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, пољски клозети и др.

2) уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;

3) пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

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

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

Међусобна растојања економских објеката из тач. 1, 2. и 3. става 1. овог члана зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Позиција објеката из става 1. овог члана у односу на грађевинску линију утврђује се актом о урбанистичким условима и применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим правилником.

Члан 46.

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

Ако 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 47.

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 присутног економског пута на парцели износи 3,00 m. 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.

Општа правила регулације за вишепородичне стамбене објекте

Члан 48.

Растојање између регулационе и грађевинске линије за вишепородичне стамбене објекте осим објеката у низу је 3,0 m, осим кад се Акт о урбанистичким условима издаје за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

У зони изграђених вишепородичних стамбених 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 актом о урбанистичким условима.

Члан 49.

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,0 m.

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

Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу с овим правилником.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног

објекта утврђује се применом општег правила из члана 18. овог правилника, или не може бити мања од 4,00 m.

Члан 50.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5 m.

За изграђене вишепородичне стамбене 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 вишепородичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, од границе грађевинске парцеле утврђује се актом о урбанистичким условима према врсти изградње у складу с овим правилником.

Члан 51.

Спратност вишепородичног стамбеног објекта утврђује се према следећим формулама, и то:

- 1) у зони средњих густина до П+3+Пк до П+4
(П-приземље; 2,3 - број спратова; Пк - поткровље)
- 2) у зони великих густина до П+6
(П - приземље; 3,6 - број спратова)

Актом о урбанистичким условима може се утврдити и већа спратност од спратности одређене тачком 2) став 1. овог члана, а у складу с месним приликама.

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

Члан 52.

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70 m² корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама.

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

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Члан 53.

У случају да се грађевинске парцеле за вишепородичну стамбену изградњу оградају оградавање се врши на начин из члана 29. овог правилника.

ОПШТА ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

Члан 54.

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Члан 55.

Грађевинска парцела може се делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији.

Деоба из става 1. овог члана може се утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из овог правилника.

Члан 56.

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Укрупњавање из става 1. овог члана може се утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације овог правилника.

Урбанистички пројекат

Члан 57.

Урбанистички пројекат израђује се у складу са урбанистичким планом односно за потребе парцелације или препарцелације у складу с овим правилником.

Урбанистички пројекат израђује се на овереном катастарско-топографском плану као урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње и садржи графички и текстуални део.

Графички део урбанистичког пројекта на потребном броју листова садржи:

- ситуациони приказ урбанистичког и партерног решења, односно диспозицију објеката са нивелационим и регулационим решењем

- урбанистичко решење предложене парцелације са аналитичко-геодетским елементима;

- урбанистичко-архитектонско решење уређења простора и грађења, идејна архитектонска решења објеката и пејзажног уређења, са потребним урбанистичко-архитектонским елементима простора (пресеци, изгледи, силуете, кровови, боје, детаљи опреме и сл.);

- план саобраћајница уколико су предвиђене на простору који се уређује урбанистичким пројектом, односно

ситуациони приказ саобраћајних површина са елементима за обележавање;

- план уређења слободних (неизграђених) површина (зеленило, попличавање, урбана опрема и друго);
- скупни приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу, или идејна решења комуналне инфраструктуре са синхрон планом за веће комплексе, а по потреби и план појединачних комуналних инсталација и грађевина (ситуација и профили).

Текстуални део урбанистичког пројекта садржи опис, технички опис и објашњење решења из урбанистичког пројекта, као и потребан опис и разјашњење за:

- намену и карактер простора (саобраћајне површине уколико су урбанистичким пројектом предвиђене и површине за друге намене);
- намене грађевина у целини, као и намене појединих надземних и подземних етажа;
- потребне пројекте и радове на постојећим грађевинама (реконструкција; надзиђивање, санација; адаптација; замена инсталација и др.; доградња; промена намене и др.);
- етапно решење привођења простора намени уколико је предвиђено.

Урбанистички пројекат по потреби може да садржи и фотографије постојећих објеката и упућивање на однос према њима, кроз макете, компјутерске монтаже, анимације и слично.

Урбанистички пројекат приказује се у размерама 1:1000, 1:500 или према потреби детаљније, а профили и детаљи у погодној размери.

Документација урбанистичког пројекта садржи:

- границе подручја које се уређује урбанистичким пројектом са изводом из плана којим је предвиђена израда урбанистичког пројекта са обележјима простора који је предмет урбанистичког пројекта у урбанистичкој или широј просторној целини или
- извод из одговарајућег плана који се разрађује урбанистичким пројектом, са границама обухваћеног простора;
- анализу утицаја на животну средину за оне објекте за које постоји обавеза израде такве анализе;
- скице, планове и програме постојећих и будућих корисника;
- податке о изграђеним објектима, односно објектима који ће се градити;
- урбанистичко-архитектонска конкурсна решења или генералне, односно идејне пројекте објекта - у зависности од карактеристика простора; и варијантна решења (ако их има) са анализама које упућују на избор најповољнијих решења и др.;
- потребна образложења.

Урбанистичко решење предложене парцелације у урбанистичком пројекту приказује се у размери 1:1000 односно 1:500 за грађевинско подручје и мале површине комплекса, или у другој одговарајућој размери (1:2500, 1:2880 за подручје ван грађевинског реона и за велике површине комплекса).

Општа правила парцелације за породичне стамбене објекте

Члан 58.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 300,00 (m²), двојног објекта је 400,00 m² (две по 200,00 m²), објеката у непрекинутом низу 150,00 m², полуатријумских објеката 130,00 m² и објеката у прекинутом низу 200,00 m².

На грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене у ставу 1. овог члана, може се актом о урбанистичким условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса или степена изграђености до 1,0 и индекса или степена искоришћености до 60.

Члан 59.

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

На грађевинској парцели, чија је ширина мања од најмање ширине утврђене у ставу 1. овог члана, може се урбанистичким условима утврдити изградња објекта спратности до П+1, са два стана, индекса или степена изграђености до 1,0 и индекса или степена искоришћености до 60.

Општа правила парцелације за објекте у сеоским насељима

Члан 60.

Најмања парцела у новом (изграђеном) сеоском насељу за непољопривредна домаћинства је 400,00 m², за мешовита 600,00 m², а за пољопривредна 800,00 m².

Најмања ширина фронта парцеле у сеоским насељима за све врсте изградње износи 15,00 m.

На грађевинској парцели чија је површина или ширина мања од најмање површине или ширине утврђене у ставу 1. овог члана, може се актом о урбанистичким условима утврдити изградња или реконструкција објекта спратности до П+1, индекса или степена изграђености до 0,6 и индекса или степена искоришћености до 40.

Општа правила парцелације за вишепородичне стамбене објекте

Члан 61.

Најмања ширина парцеле за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте је 20,0 m а за објекте у прекинутом низу 15,0 m.

Најмања површина парцеле за вишепородичне стамбене објекте је 600 m².

АКТ О УРБАНИСТИЧКИМ УСЛОВИМА

Акт о урбанистичким условима за изградњу ван насеља

Члан 62.

Уз захтев за издавање акта о урбанистичким условима подноси се копија плана и ситуациони план односно графички приказ парцеле на којој се предлаже изградња са планираном диспозицијом, висином, габаритом и наменом објекта.

Акт за енергетске објекте за чију изградњу се издаје енергетска дозвола, издаје се у складу са том дозволом и просторним планом.

Пре издавања акта о урбанистичким условима за изградњу појединих врста објеката прибављају се и други услови прописани законом (анализа утицаја на животну средину и др.).

Садржина акта о урбанистичким условима

Члан 63.

Акт о урбанистичким условима чије је издавање у надлежности општине, односно града, односно града Београда, садржи извод из просторног, односно преиспитаног урбанистичког плана, односно привремених правила градње, односно општих правила парцелације и изградње, као и урбанистичке услове који се односе на грађевинску парцелу из захтева за издавање акта о урбанистичким условима, и то:

- правила грађења;
- регулациону и грађевинску линију;
- нивелационе услове;
- могућности и техничке услове за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру;
- друге посебне услове;
- назив органа који издаје акт о урбанистичким условима;
- број и датум издавања акта о урбанистичким условима;
- потпис овлашћеног лица;
- печат органа који издаје акт о урбанистичким условима.

Акт о урбанистичким условима за изградњу објеката из члана 89. став 4. Закона о планирању и изградњи, поред елемента из става 1. овог члана садржи и податке о претходним радовима.

Издавање акта о урбанистичким условима

Члан 64.

Акт о урбанистичким условима се издаје подносиоцу захтева у два примерка, а када акт о урбанистичким условима издаје Министарство надлежно за послове урбанизма један примерак доставља се општини, односно граду на чијој територији се гради објекат, односно прибавља акт о урбанистичким условима.

Прилози уз акт о урбанистичким условима

Члан 65.

Надлежна градска, односно општинска управа, односно министарство надлежно за послове урбанизма, подносиоцу захтева уз акт о урбанистичким условима доставља и копије прибављених услова, односно мишљења органа и организација који су утврдили посебне услове за израду акта о урбанистичким условима, ради израде идејног пројекта, односно за добијање одобрења за изградњу.

Члан 66.

Ступањем на снагу овог правилника престаје да важи Правилник о општим условима парцелације и регулације ("Службени гласник РС", број 37/98).

Члан 67.

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

Број 110-00-00029/2003-01

У Београду, 21. јула 2003. године

Министар,
проф. др **Драгослав Шумарац**, с.р.