

Na osnovu člana 201. stav 1. tačka 26, Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US i 24/11),

Ministar životne sredine, rudarstva i prostornog planiranja donosi

Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju

Pravilnik je objavljen u „Službenom glasniku RS”, broj 50/2011 od 08.07.2011. godine

NAPOMENA: Ovaj pravilnik se primenjuje od 16. jula 2011. god.

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

Ovim pravilnikom propisuju se opšta pravila i uslovi parcelacije, regulacije i izgradnje, kojima se određuje veličina, oblik i površina građevinske parcele koja se formira, način uređenja građevinskih parcela, regulacione i građevinske linije, pravila izgradnje, odnosno pravila za određivanje položaja, visine i spoljnog izgleda objekta i druga pravila izgradnje.

Član 2.

Odredbe ovog pravilnika primenjuju se kada je u planskom dokumentu koji je osnov za izdavanje lokacijske dozvole propisana njihova obavezna primena.

II. OPŠTA PRAVILA PARCELACIJE

1. Pojam

Član 3.

Opšta pravila parcelacije su elementi za određivanje veličine, oblika i površine građevinske parcele koja se formira.

2. Oblik i površina građevinske parcele

Član 4.

Građevinska parcela ima oblik pravougaonika ili trapeza.

Građevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućavaju izgradnju objekta u skladu sa rešenjima iz planskog dokumenta, kao i što su u skladu sa pravilima građenja i tehničkim propisima.

3. Deoba i ukрупnjavanje građevinske parcele

Član 5.

Građevinska parcela može se ukрупniti preparcelacijom i može se deliti parcelacijom ili preparcelacijom do minimuma utvrđenog ovim pravilnikom.

4. Ispravka granica susednih parcela

Član 6.

Ispravka granice parcele vrši se pripajanjem građevinskog zemljišta u javnoj svojini postojećoj parceli,

radi formiranja katastarske parcele koja ispunjava uslove za formiranje građevinske parcele, a vrši se na osnovu projekta preparcelacije.

Prilikom izrade projekta preparcelacije mora se poštovati pravilo da katastarska parcela u javnoj svojini koja se pripaja susednoj parceli ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.

Ispravka granica svih susednih građevinskih parcela može se vršiti prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele.

Ispravka granica iz stava 1. ovog člana može se utvrditi ako su ispunjeni uslovi za primenu opštih pravila parcelacije i regulacije ovog pravilnika.

III. PRAVILA PARCELACIJE ZA POJEDINE ZONE

1. Pravila parcelacije za nove objekte za zone kuća za odmor i vikend naselja

Član 7.

Najmanja površina građevinske parcele za izgradnju pojedinačnih slobodnostojećih objekata za odmor i povremeno stanovanje je 150,00 m².

2. Pravila parcelacije za nove objekte u seoskim naseljima

Član 8.

Najmanja površina građevinske parcele za izgradnju u naselju je 300,00 m² a najmanja širina parcele u naseljima za sve vrste izgradnje iznosi 12,00 m.

Na građevinskoj parceli čija je površina manja od najmanje površine utvrđene u stavu 1. ovog člana, može se utvrditi izgradnja stambenog objekta spratnosti P+1, sa dva stana, indeksa ili stepena izgrađenosti do 0,6.

3. Pravila parcelacije za nove objekte za zone retkih naselja i porodične gradnje

Član 9.

Najmanja površina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta je 300,00 m², dvojnog objekta je 400,00 m² (dve po 200,00 m²), objekata u neprekinutom nizu i poluatrijumskih objekata 200,00 m² i objekata u prekinutom nizu - 200,00 m².

Najmanja širina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećeg objekta je 10,00 m, dvojnih objekata 16,00 (dva po 8,00 m) i objekata u neprekinutom nizu 5,00 m.

4. Pravila parcelacije za objekte za mešovite zone i naselja srednjih gustina

Član 10.

Najmanja širina građevinske parcele za višespratne stambene i poslovne objekte u neprekinutom nizu je 12,0 m, a za slobodnostojeće višeporodične stambene, poslovne, proizvodne i industrijske objekte je 16,0 m.

Najmanja površina građevinske parcele za novu izgradnju za objekte iz stava 1. ovog člana je 600 m².

5. Pravila parcelacije za objekte za privredne i industrijske zone

Član 11.

Najmanja širina građevinske parcele za privredne, poslovne, proizvodne i industrijske objekte je 16,0 m, a najmanja površina nove parcele za novu izgradnju je 800 m².

6. Pravila parcelacije za objekte u ostalim zonama

Član 12.

Za centralne urbane zone i poslovne zone, zone većih gustina, objekte od javnog interesa, kao i objekte iz člana 133. Zakona o planiranju i izgradnji, najmanja širina i površina građevinske parcele se ne određuju, već se utvrđuju kroz zakonom propisane urbanističko tehničke dokumente u skladu s karakteristikama zone i specifičnostima lokacije.

IV. OPŠTA PRAVILA REGULACIJE

1. Urbanistička mreža linija

Član 13.

Opšta pravila regulacije, u smislu ovog pravilnika, obuhvataju planske elemente za određivanje regulacione i građevinske linije, nivelacione elemente za obeležavanje građevinske parcele i druga pravila regulacije.

Sistem elemenata regulacije zasniva se na urbanističkim mrežama linija (regulaciona linija, građevinska linija, osovinska linija saobraćajnice, granična linija zone).

2. Regulacione linije

Član 14.

Regulaciona linija je linija razgraničenja između površine određene javne namene i površina predviđenih za izgradnju objekata javne i ostale namene.

Regulaciona linija utvrđuje se u odnosu na osovinsku liniju (osovinu javnog puta) ili na graničnu liniju (kež, trasa pruge, bolnica i sl.) i obeležava za sve postojeće i planirane saobraćajnice.

Rastojanje između regulacionih linija (širina pojasa regulacije) utvrđuje se u zavisnosti od funkcije i ranga saobraćajnice, odnosno infrastrukture, kao horizontalna, nadzemna i podzemna regulacija.

Najmanja dozvoljena širina pojasa regulacije po vrstama ulica je za:

- 1) sabirne ulice - 10,00 m;
- 2) stambene ulice - 8,00 m;
- 3) saobraćajnice u seoskim naseljima - 7,00 m;
- 4) kolski prolazi - 5,00 m;
- 5) privatne prolaze - 2,50 m;
- 6) pešačke staze - 1,50 m.

3. Saobraćajnice

Član 15.

Regulaciona linija i osovina saobraćajnice javnog puta su osnovni elementi za utvrđivanje saobraćajne mreže.

Regulaciona linija i osovina novih saobraćajnica utvrđuju se u odnosu na postojeću regulaciju i parcelaciju, postojeće trase saobraćajnica i funkcionalnost saobraćajne mreže.

Nivelacija saobraćajnica i drugih javnih površina određuje se proračunom padova i poprečnih i podužnih profila pojasa regulacije.

Utvrdene analitičke koordinate (kote nivelete) karakterističnih tačaka u planu nivelacije predstavljaju osnov za utvrđivanje niveleta regulacionih linija, kao i osnov za postavljanje ulaza u objekat i uređenje ostalog prostora van pojasa regulacije.

4. Infrastruktura

Član 16.

Naseljska (primarna i sekundarna) mreža infrastrukture (vodovod, kanalizacija, TT mreža, gasna mreža, daljinsko grejanje i drugo) postavlja se u pojasu regulacije, u skladu s potrebama i pravilima nadležnog javnog odnosno javno komunalnog preduzeća.

Za nova ili izgrađena naselja, utvrđuju se pojasi regulacije za postavljanje infrastrukturne mreže i javnog zelenila (drvoredi, parkovi) u zonama parcela karakteristične namene (javnog puta) kao i van tih zona (dalekovodi, naftovodi, magistralni gasovodi, toplovodi i sl.).

5. Građevinske linije

Član 17.

Građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom na građevinskoj parceli ili se nalazi na rastojanju koje je za pojedine vrste objekata utvrđeno ovim pravilnikom.

Građevinski objekat postavlja se prednjom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora oivičenog građevinskom linijom.

Ukoliko se pravila daju za posebno značajna područja ili zone rekonstrukcije gde je veliki stepen iskorišćenosti parcele, neophodno je definisati i dvorišne građevinske linije.

Član 18.

Podzemna građevinska linija za nadzemne objekte koji se grade u zoni namenjenoj izgradnji objekata od opšteg interesa (podzemni pešački prolazi, podzemni javni garažni prostori, komunalna postrojenja i sl.) utvrđuje se u pojasu regulacije.

Podzemna građevinska linija za ostale podzemne objekte (delovi objekata, skloništa, garaže i sl.) može se utvrditi i u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, ako to ne predstavlja smetnju u funkcionisanju objekta ili infrastrukturne i saobraćajne mreže.

Član 19.

Za nadzemne objekte koji se grade u zoni namenjenoj izgradnji objekata od opšteg interesa (nadzemni pešački prelazi, nadzemne pasarele kao veze dva objekta preko javnog puta i sl.) nadzemna građevinska linija utvrđuje se u pojasu regulacije.

V. OPŠTA PRAVILA IZGRADNJE

1. Pojam

Član 20.

Pravilima izgradnje uređuju se dozvoljene pretežne namene, postavljanje objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele, udaljenost objekta, visina ili spratnost objekta, izgradnja drugih objekata na istoj građevinskoj parceli, postavljanje ograde, način obezbeđivanja pristupa parceli,

parkiranje i garažiranje i dr, a iskazuju se sistemom urbanističkih pravila i pokazatelja (namena, indeks odnosno stepen izgrađenosti, ili indeks odnosno stepen iskorišćenosti) i odnose se na pojedinačne građevinske parcele.

2. Pretežne namene površina

Član 21.

Površine namenjene za izgradnju mogu prema specifičnom postojećem ili planiranom pretežnom načinu korišćenja zone kojoj pripadaju mogu biti:

- 1) zone kuća za odmor;
- 2) seoske zone;
- 3) zone retkih naselja i porodične gradnje;
- 4) opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova stambene izgradnje;
- 5) mešovite zone u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova nestambene gradnje;
- 6) privredne i industrijske zone;
- 7) urbane stambene i opšte zone većih gustina;
- 8) centralne urbane zone i poslovne zone;
- 9) ostala posebna područja i zone posebni objekti, objekti infrastrukture i drugo.

3. Vrste i namene objekata koji se mogu graditi

Član 22.

Na području naselja i građevinskom zemljištu van naselja, pored stambenih, mogu se graditi i svi drugi kompatibilni objekti, namene i sadržaji, koji svojom delatnošću ne mogu imati štetnog uticaja na životnu sredinu.

U okviru svake građevinske parcele, a u okviru dozvoljenog procenta izgrađenosti parcele, dopuštena je izgradnja drugih objekata, kao i pratećih i pomoćnih objekata koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta, čija namena ne ugrožava glavni objekat i susedne parcele.

Objekat kompatibilne namene može se graditi na površinama druge pretežne namene.

Kompatibilne namene u smislu ovog pravilnika su:

- 1) stanovanje;
- 2) delatnosti;
- 3) poslovanje;
- 4) trgovina;
- 5) ugostiteljstvo;
- 6) zanatstvo i usluge;
- 7) komunalni i saobraćajni objekti u funkciji stanovanja, poslovanja ili snabdevanja gorivom;

- 8) zdravstvo;
- 9) dečija zaštita;
- 10) obrazovanje;
- 11) kultura;
- 12) verski objekti.

Pejzažno uređenje, spomenici, fontane, mobilijar i urbana oprema kompatibilni su sa svim namenama i mogu se bez posebnih uslova realizovati na svim površinama.

Objekat ne ispunjava uslove za dobijanje građevinske dozvole ukoliko je izgrađen na postojećoj javnoj površini, na površinama uže zone sanitarne zaštite vodoizvorišta, ili na objektima ili koridorima postojeće infrastrukture.

U okviru formiranih seoskih naselja i centara na parcelama na kojima postoje stambeni objekti, kao i na parcelama u neposrednom okruženju, mogu se graditi i mešoviti stambeno - poslovni sadržaji, kao i objekti sa isključivo poslovnim funkcijama kao pratećim funkcijama uz stanovanje.

Poslovni sadržaji u okviru ovih centara mogu biti uslužne, trgovinske, ugostiteljske, ili zanatske delatnosti.

U okviru ovih centara mogu se graditi i objekti od opšteg značaja - škole, ambulate, seoski domovi, verski objekti i dr.

Van formiranih seoskih naselja i centara, na parcelama koje imaju pristup na javnu površinu mogu se graditi objekti u skladu s ovim pravilima i to industrijski objekti koji su u funkciji poljoprivrede, poslovni, servisno - radni objekti, verski objekti, kao i uslužni (turizam, trgovina i ugostiteljstvo, benzinske stanice i sl.) i infrastrukturni objekti (kao i bazne stanice mobilne telefonije, kablovska i optička mreža i sl.).

Na poljoprivrednom zemljištu se mogu graditi stambeni objekti za poljoprivredno domaćinstvo; ekonomski objekti (za smeštaj stoke, proizvodni objekti, objekti za preradu poljoprivrednih proizvoda, proizvodni i servisno-radni objekti u funkciji poljoprivrede (hladnjače, magacini, prehrambeni proizvodni pogoni i sl.); objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, kao i garaže za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila); pomoćni objekti koji su u funkciji poljoprivrede (garaže, koševi, ambari, ostave, nastrešnice i slično); infrastrukturni objekti.

Na šumskom zemljištu se mogu graditi objekti za turističko-rekreativne svrhe; prateći objekti (šank-barovi, nastrešnice, odmorišta, prostorije za opremu i sl.); i parterno uređenje (odmorišta, staze i sl.). Objekti se ne smeju graditi od betona, već se preporučuje upotreba prirodnih materijala (drvo, kamen, šindra) i tradicionalnih formi.

Uz vode i vodozahvatne površine se mogu graditi objekti za turističko-rekreativne svrhe; prateći objekti (šank-barovi, prostorije za presvlačenje i sl.); drvene sojenice i nastrešnice; i parterno uređenje (sportski tereni, oprema, mobilijar, plaže i sl.).

4. Vrste i namene objekata čija je izgradnja zabranjena

Član 23.

Objekti čija je izgradnja zabranjena su svi oni objekti za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost na procenu uticaja objekata na životnu sredinu.

Objekat ne ispunjava uslove za izgradnju ukoliko je na postojećoj javnoj površini, na površinama uže zone sanitarne zaštite vodoizvorišta, ili na objektima ili koridorima postojeće infrastrukture.

Na prostoru predviđenom za zaštitne pojaseve ne mogu se graditi objekti i vršiti radovi suprotno razlogu zbog kojeg je pojas uspostavljen.

Zaštitni pojas javnih puteva van naselja utvrđuje se u skladu sa Zakonom o javnim putevima i iznosi za državne puteve prvog reda 20 m, za državne puteve drugog reda 10 m, odnosno za opštinske puteve 5 m sa obe strane puta.

Zaštitni elektroenergetski pojas utvrđuje se u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih objekata i iznosi za nadzemni vod 10 kV - 6 m; za nadzemni vod 35 kV - 15 m; za nadzemni vod 110 kV - 15 m; i za nadzemni vod 220 kV - 15 m.

5. Indeks ili stepen izgrađenosti

Član 24.

Bruto razvijena građevinska površina jeste zbir površina svih nadzemnih etaža objekta, merenih u nivou podova svih delova objekta - spoljne mere obodnih zidova (sa oblogama, parapetima i ogradama).

Indeks izgrađenosti parcele jeste odnos (količnik) bruto razvijene građevinske površine izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele.

6. Indeks ili stepen zauzetosti ili iskorišćenosti

Član 25.

Indeks zauzetosti parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima.

7. Urbanistička pravila uređenja prostora i izgradnje objekata

Član 26.

Objekti mogu biti postavljeni na građevinskoj parceli:

- 1) u neprekinutom nizu - objekat na parceli dodiruje obe bočne linije građevinske parcele;
- 2) u prekinutom nizu - objekat dodiruje samo jednu bočnu liniju građevinske parcele;
- 3) kao slobodnostojeći - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele i
- 4) kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele.

Udaljenost novog objekta od drugog objekta, bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta, utvrđuje se primenom pravila o udaljenosti novog objekta od granice susedne parcele iz ovog pravilnika.

8. Visine objekata

Član 27.

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote slemena (za objekte sa kosim krovom) odnosno do kote venca (za objekte sa ravnim krovom).

Najveća dozvoljena visina objekta utvrđena je odredbama ovog pravilnika.

Nulta (apsolutna) kota je tačka preseka linije terena i vertikalne ose objekta.

Svi objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode.

Član 28.

Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini regulacije.

Relativna visina je:

- 1) na relativno ravnom terenu - rastojanje od nulte kote do kote slemena (za objekte sa kosim krovom), odnosno venca (za objekte sa ravnim krovom);
- 2) na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviše), kad je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta manje ili jednako 2,00 m - rastojanje od nulte kote do kote slemena, odnosno venca;
- 3) na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviše), kad je rastojanje od nulte kote do kote nivelete javnog ili pristupnog puta veće od 2,00 m - rastojanje od kote nivelete javnog puta do kote slemena (venca) umanjeno za razliku visine preko 2,00 m;
- 4) na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota objekta niža od kote javnog ili pristupnog puta - rastojanje od kote nivelete puta do kote slemena (venca);
- 5) na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice visina objekta utvrđuje se primenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
- 6) visina venca novog objekta sa vencem usklađuje se po pravilu sa vencem susednog objekta;
- 7) visina nazitka potkrovne etaže iznosi najviše 1,60 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Član 29.

Kota prizemlja objekata određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:

- 1) kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- 2) kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;
- 3) za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
- 4) za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice kota prizemlja objekta određuje se primenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
- 5) za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se lokacijskom dozvolom i primenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
- 6) za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namenu (poslovanje i delatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta).

9. Izgradnja drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Član 30.

Lokacijskom dozvolom na istoj građevinskoj parceli može se utvrditi izgradnja i drugih objekata iste ili kompatibilne namene prema određenim uslovima za zonu u kojoj se nalazi parcela.

Na istoj građevinskoj parceli mogu se graditi i pomoćni objekti, odnosno objekti koji su u funkciji glavnog objekta, a grade se na istoj parceli na kojoj je sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu, letnja kuhinja, poljski klozet i sl.).

10. Građevinski elementi objekata

Član 31.

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- 1) izlozi lokala - 0,30 m, po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,00m, a ispod te širine trotoara nije dozvoljena izgradnja ispada izloga lokala u prizemlju;
- 2) izlozi lokala - 0,90 m po celoj visini u pešačkim zonama;
- 3) transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže - 2,00 m no celoj širini objekta sa visinom iznad 3,00 m;
- 4) platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom - 1,00 m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 3,00 m, a u pešačkim zonama prema konkretnim uslovima lokacije;
- 5) konzolne reklame - 1,20 m na visini iznad 3,00 m.

Član 32.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1,60 m, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 3,00 m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju.

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) na nivou prvog sprata mogu da pređu građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- 1) na delu objekta prema prednjem dvorištu - 1,20 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 50% ulične fasade iznad prizemlja;
- 2) na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 1,50 m) - 0,60 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;
- 3) na delu objekta prema bočnom dvorištu pretežno južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,50 m) - 0,90 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% bočne fasade iznad prizemlja;
- 4) na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne građevinske parcele od 5,00 m) - 1,20 m, ali ukupna površina građevinskih elemenata ne može preći 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Član 33.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta ako je građevinska linija 3,00 m uvučena u odnosu na regulacionu liniju i ako savlađuju visinu do 0,90 m.

Stepenice iz stava 1. ovog člana koje savlađuju visinu preko 0,90 m ulaze u gabarit objekta.

Stepenice iz stava 1. ovog člana koje se postavljaju na bočni ili zadnji deo objekta ne mogu ometati prolaz i druge funkcije dvorišta.

Član 34.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumske etaže - mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:

- 1) stope temelja i podrumski zidovi - 0,15 m do dubine od 2,60 m ispod površine trotoara, a ispod te dubine - 0,50 m;
- 2) šahtovi podrumskih prostorija do nivoa kote trotoara - 1,00 m.

Stope temelja ne mogu prelaziti granicu susedne parcele, osim uz saglasnost vlasnika ili korisnika parcele.

11. Način obezbeđivanja pristupa parceli

Član 35.

Svaka novoformirana građevinska parcela mora imati pristup na put ili drugu javnu površinu namenjenu za saobraćaj.

Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 2,50 m. Objekti u radnim zonama moraju obezbediti protivpožarni put oko objekata, koji ne može biti uži od 3,5 m, za jednosmernu komunikaciju, odnosno 6 m za dvosmerno kretanje vozila.

12. Parkiranje

Član 36.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta, i to - jedno parking ili garažno mesto na jedan stan.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici ostalih objekata obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, broj potrebnih parking mesta se određuje na osnovu namene i vrste delatnosti, i to po jedno parking ili garažno mesto (u daljem tekstu: PM), na sledeći način:

- 1) banka, zdravstvena, poslovna, obrazovna ili administrativna ustanova - 1 PM na 70m² korisnog prostora;
- 2) pošta - 1 PM na 150m² korisnog prostora;
- 3) trgovina na malo - 1 PM na 100m² korisnog prostora;
- 4) ugostiteljski objekat - 1 PM na koristan prostor za 8 stolica;
- 5) hotelijerska ustanova - 1 PM na koristan prostor za 10 kreveta;
- 6) pozorište ili bioskop - 1 PM na koristan prostor za 30 gledalaca;
- 7) sportska hala - 1 PM na koristan prostor za 40 gledalaca;
- 8) proizvodni, magacinski i industrijski objekat - 1 PM na 200m² korisnog prostora.

Garaže objekata planiraju se u ili ispod objekta u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na građevinskoj parceli.

Površine garaža objekata koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli uračunavaju se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele, a podzemne garaže se ne uračunavaju u indekse.

13. Odvodnjavanje i nivelacija

Član 37.

Odvodnjavanje površinskih voda utvrđuje se nivelacionim rešenjem na nivou bloka u regulacionom planu. Ako takvo rešenje ne postoji, površinske vode se odvođe sa parcele slobodnim padom prema rigolama, odnosno prema ulici (kod regulisane kanalizacije, odnosno jarkovima) sa najmanjim padom od 1,5%.

Površinske vode sa jedne građevinske parcele ne mogu se usmeravati prema drugoj parceli.

Površinske i druge otpadne vode iz ekonomskog dvorišta u seoskim naseljima odvođe se regulisano do dubrišne jame kada se ekonomsko dvorište nalazi uz javni put.

14. Arhitektonsko oblikovanje, materijalizacija, završne obrade, kolorit i drugo

Član 38.

Spoljni izgled objekta, oblik krova, primenjeni materijali, boje i drugi elementi utvrđuju se idejnim arhitektonskim projektom.

Spoljni izgled objekta u urbanističkoj celini posebnih kulturnih vrednosti, usklađuje se sa konzervatorskim uslovima.

VI. PRAVILA IZGRADNJE ZA POJEDINE ZONE

1. Indeks izgrađenosti ili indeks zauzetosti

Član 39.

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti po zonama izgradnje je za:

- 1) zone kuća za odmor - 0,3;
- 2) seoske zone - 0,5;
- 3) zone retkih naselja i porodične gradnje - 1,0;
- 4) opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina - 1,5;
- 5) mešovite zone u naseljima srednjih gustina - 1,7;
- 6) industrijske zone i ostala posebna područja - 1,5
- 7) gradske stambene i opšte zone većih gustina - 2,5;
- 8) centralne urbane zone i poslovne zone - 4,0.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti po zonama izgradnje je za:

- 1) zone kuća za odmor - 25;
- 2) seoske zone - 30;
- 3) zone retkih naselja i porodične gradnje - 40;
- 4) opšte stambene zone srednjih gustina - 50;
- 5) mešovite zone u naseljima srednjih gustina - 60;
- 6) gradske stambene i opšte zone većih gustina - 60;
- 7) industrijske zone i ostala posebna područja - 60;
- 8) centralne urbane i poslovne zone - 80.

2. Ograđivanje po pojedinim zonama

Član 40.

Građevinske parcele mogu se ograđivati zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote protoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m.

Parcele čija je kota nivelete viša od 0,90 m od susedne, mogu se ograđivati transparentnom ogradom do visine od 1,40 m koja se može postavljati na podzid čiju visinu određuje nadležni opštinski organ.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na građevinskoj parceli koja se ograđuje.

Zidana neprozirna ograda između parcela podiže se do visine 1,40 m uz saglasnost suseda, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Susedne građevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice građevinske parcele ili transparentnom ogradom do visine od 1,40 m, koja se postavlja prema katastarskom planu i operatu, tako da stubovi ograde budu na zemljištu vlasnika ograde.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati van regulacione linije.

U naseljima se parcele za izgradnju poslovnih i drugih nestambenih objekata po pravilu ne ograđuju.

U zonama višeporodične i višespratne izgradnje, parcele se po pravilu ne ograđuju. Parcele za objekte od opšteg interesa ne ograđuju se.

Građevinske parcele na kojima se nalaze objekti koji predstavljaju neposrednu opasnost po život ljudi, kao i građevinske parcele specijalne namene, ograđuju se na način koji odredi nadležni organ.

Građevinske parcele na kojima se nalaze industrijski objekti i ostali radni i poslovni objekti industrijskih zona (skladišta, radionice i sl.) mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 2,20 m.

3. Pravila izgradnje za zone kuća za odmor

Član 41.

Najveća dozvoljena spratnost objekta u zonama kuća za odmor i vikend naseljima je do P+Pk, odnosno najviše do dve nadzemne etaže.

Član 42.

Minimalno rastojanje regulacione linije od građevinske linije za novi objekat je 5 m.

4. Pravila izgradnje za seoske zone

Član 43.

Najveća dozvoljena spratnost objekata svih vrsta u seoskim naseljima je do P+1+Pk, odnosno najviše do tri nadzemne etaže.

Član 44.

Rastojanje regulacione linije od građevinske linije za seoski objekat je 5,0 m.

U zoni izgrađenih seoskih objekata rastojanje iz stava 1. ovog člana utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).

Za seoske stambene objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza, rastojanje iz stava 1. ovog člana utvrđuje se lokacijskom dozvolom.

Član 45.

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) slobodnostojećeg objekta na delu bočnog dvorišta severne orijentacije i linije susedne građevinske parcele je 2,50 m, a dvojnih i objekata u prekinutom nizu 4,00 m.

Za izgrađene stambene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od 4,0 m ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Član 46.

Međusobna udaljenost novih spratnih seoskih objekata je 6,00 m, a prizemnih slobodnostojećih 5,00 m.

Za izgrađene seoske objekte koji su međusobno udaljeni manje od 3,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Međusobna udaljenost seoskih objekata koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, utvrđuje se lokacijskom dozvolom prema vrsti izgradnje u skladu s ovim pravilnikom.

Član 47.

Ekonomski objekti su objekti za gajenje životinja (staje za gajenje konja, štale za gajenje goveda, objekti za gajenje živine, koza, ovaca i svinja, kao i objekti za gajenje golubova, kunića, ukrasne živine i ptica); prateći objekti za gajenje domaćih životinja (ispusti za stoku, betonske piste za odlaganje čvrstog stajnjaka, objekti za skladištenje osoke); objekti za skladištenje stočne hrane (senici, magacini za skladištenje koncentrovane stočne hrane, betonirane silo jame i silo trenčevi); objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (ambari, koševi) i drugi slični objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za mašine i vozila, pušnice, sušionice, magacini hrane i sl.).

Međusobna rastojanja ekonomskih objekata iz ovog člana zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Član 48.

Pozicija ekonomskih objekata u odnosu na građevinsku liniju utvrđuje se lokacijskom dozvolom i primenom najmanjih dozvoljenih rastojanja za objekte utvrđenih ovim pravilnikom.

Međusobno rastojanje stambenog objekta i stočne staje je 15,00 m.

Đubrište i poljski klozet mogu biti udaljeni od stambenog objekta, bunara, odnosno živog izvora vode najmanje 20,00 m, i to samo na nižoj koti.

Član 49.

U slučaju da se ekonomski delovi susednih parcela neposredno graniče, rastojanje novih ekonomskih objekata od granice parcele ne može biti manje od 1,00 m.

U slučaju kada se ekonomski deo jedne parcele neposredno graniči sa stambenim delom druge parcele, rastojanje novih ekonomskih objekata utvrđuje se primenom pravila iz člana 45. ovog pravilnika.

Član 50.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put; najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,00 m, a ekonomsko dvorište se postavlja iza stambenog dvorišta (naniže).

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti; najmanja širina pristupnog stambenog puta je 2,50 m, a ekonomskog 3,00 m.

Ako su ispunjeni uslovi iz stava 2. ovog člana, ekonomsko dvorište može biti uz javni put, a ekonomski objekti na građevinskoj liniji. Rastojanje od građevinske do regulacione linije utvrđuje se primenom opštih pravila regulacije utvrđenih ovim pravilnikom uvećanim za najmanje 3,00 m zelenog prostora.

Član 51.

Parcela u seoskom naselju može se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okućnica), s tim da visina unutrašnje ograde ne može biti veća od visine spoljne ograde.

5. Pravila izgradnje za zone retkih naselja i porodične gradnje

Član 52.

Najveća dozvoljena spratnost objekata svih vrsta u retkim stambenim zonama i naseljima je do P+2+Pk, odnosno najviše do četiri nadzemne etaže

Član 53.

Minimalno rastojanje između građevinske i regulacione linije za objekat je 3,0 m.

U zoni u kojoj postoje izgrađeni objekti, rastojanje iz stava 1. ovog člana utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).

Za objekat koji ima indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza rastojanje iz stava 1. ovog člana utvrđuje se lokacijskom dozvolom.

Član 54.

Međusobna udaljenost novih objekata, osim poluatrijumskih objekata i objekata u neprekinutom je 4,00 m, tako što se obezbeđuje udaljenost novog objekta od granice susedne parcele

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) novog objekta i linije susedne građevinske parcele, kojom se u skladu s odredbom stava 1. ovog člana, obezbeđuje međusobna udaljenost objekata, je za:

- 1) slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta severne orijentacije - 1,50 m;
- 2) slobodnostojeće objekte na delu bočnog dvorišta južne orijentacije - 2,50 m;
- 3) dvojne objekte i objekte u prekinutom nizu na bočnom delu dvorišta - 4,00 m;
- 4) prvi ili poslednji objekat u neprekinutom nizu - 1,50 m.

Član 55.

Za izgrađene objekte čija međusobna udaljenost iznosi manje od 3,00 m, u slučaju rekonstrukcije ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.

Za zone izgrađenih objekata čije je rastojanje do granice građevinske parcele različito od vrednosti utvrđenih u stavu 1. ovog člana, mogu se novi objekti postavljati i na rastojanjima koja su ranijim pravilima postavljena i to:

- 1) slobodnostojeći objekti na delu bočnog dvorišta severne orijentacije - 1,00 m;
- 2) slobodnostojeći objekti na delu bočnog dvorišta južne orijentacije - 3,00 m.

Rastojanje novog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, do granice građevinske parcele, utvrđuje se lokacijskom dozvolom prema vrsti izgradnje u skladu s ovim pravilnikom.

6. Pravila izgradnje za opšte stambene i mešovite zone u naseljima srednjih gustina

Član 56.

Najveća dozvoljena spratnost objekata svih vrsta u stambenim zonama i naseljima srednjih gustina je do P+ 3+ Pk, odnosno do pet nadzemnih etaža.

Član 57.

Rastojanje između regulacione i građevinske linije za objekte osim objekata u nizu je 3,0 m, osim kad se lokacijska dozvola izdaje za regulisani deo ulice u kome se građevinska i regulaciona linija poklapaju.

U zoni izgrađenih objekata rastojanje iz stava 1. ovog člana utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).

Za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, rastojanje iz stava 1. ovog člana utvrđuje se lokacijskom dozvolom.

Član 58.

Međusobna udaljenost slobodnostojećih višespratnica i objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi po pravilu najmanje polovinu visine višeg objekta, tako što se obezbeđuje udaljenost novog objekta od granice susedne parcele.

Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže naspramne otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama).

Udaljenost planiranih od okolnih objekata, osim objekata u nizu, po pravilu je 5,0 m. a minimum 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.

Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.

Višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Pri izgradnji objekata koji se grade u neprekinutom nizu, na novom objektu se ostavlja svetlarnik iste veličine i simetričan svetlarniku postojećeg objekta.

Član 59.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) objekta i linije susedne građevinske parcele, kojom se obezbeđuje međusobna udaljenost objekata, je 2,5 m.

Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od vrednosti utvrđenih u stavu 1. ovog člana ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori stambenih prostorija.

Rastojanje objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, od granice građevinske parcele utvrđuje se lokacijskom dozvolom prema vrsti izgradnje u skladu s ovim pravilnikom.

7. Pravila izgradnje za gradske stambene i opšte zone većih gustina

Član 60.

Spratnost objekata svih vrsta u gradskim stambenim i opštim zonama većih gustina je do P+6 odnosno do sedam nadzemnih etaža.

Član 61.

Rastojanje između regulacione i građevinske linije za nove objekte osim objekata u nizu je 3,0 m, osim kad se lokacijska dozvola izdaje za regulisani deo ulice u kome se građevinska i regulaciona linija poklapaju.

U zoni izgrađenih objekata rastojanje iz stava 1. ovog člana utvrđuje se na osnovu pozicije većine

izgrađenih objekata (preko 50%).

Član 62.

Međusobna udaljenost novih i okolnih objekata, osim objekata u nizu, je 5,0 m, tako što se obezbeđuje udaljenost novog objekta od granice susedne parcele.

Za izgrađene objekte koji su međusobno udaljeni manje od 4,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori.

Član 63.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) novog objekta i linije susedne građevinske parcele, kojom se obezbeđuje međusobna udaljenost objekata, je 2,5 m.

Za izgrađene objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od 2,5 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori.

8. Pravila izgradnje za industrijske, privredne, poslovne i ostale zone

Član 64.

Spratnost objekata svih vrsta u industrijskoj i neizgrađenoj poslovnoj ili privrednoj zoni van naselja se utvrđuje lokacijskom dozvolom, a u skladu s tehnološkim zahtevima.

Objekti i prateći objekti u posebnim područjima, na šumskom zemljištu i uz vode i vodozahvatne površine (šank - barovi, odmorišta, prostorije za opremu i sl.) mogu biti spratnosti od P+0 do P+Pot, a najveće dozvoljene visine sojenica i nastrešnica su 7,0 m.

9. Pravila izgradnje za centralne urbane i poslovne zone

Član 65.

Spratnost objekata svih vrsta u zoni rekonstrukcije i obnove i centralnoj urbanoj zoni, kao i u poslovnoj zoni i ostalim izgrađenim područjima utvrđuje se lokacijskom dozvolom, u skladu sa okolnom postojećom gradnjom.

Član 66.

Građevinska i regulaciona linija se po pravilu poklapaju osim kad se lokacijska dozvola izdaje za neregulisani deo ulice u kome je rastojanje između regulacione i građevinske linije za objekte osim objekata u nizu 3,0 m.

U zoni izgrađenih objekata rastojanje iz stava 1. ovog člana utvrđuje se na osnovu pozicije većine izgrađenih objekata (preko 50%).

Član 67.

Objekti koje se po pravilu grade u zonama rekonstrukcije i obnove i centralnim urbanim i poslovnim zonama su objekti u nizu.

Međusobna udaljenost novih slobodnostojećih i okolnih objekata, osim objekata u nizu, je 5,0 m, tako što se položajem novog objekta obezbeđuje navedena udaljenost od postojećeg objekta.

Za izgrađene slobodnostojeće objekte koji su međusobno udaljeni manje od 5,00 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori.

Član 68.

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) novog slobodnostojećeg objekta i linije

susedne građevinske parcele, kojom se obezbeđuje međusobna udaljenost objekata, je 2,5 m.

Za izgrađene slobodnostojeće objekte čije je rastojanje do granice građevinske parcele manje od 2,5 m ne mogu se na susednim stranama predviđati naspramni otvori.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Član 69.

Danom stupanja na snagu ovog pravilnika prestaje da važi Pravilnik o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava, („Službeni glasnik RS”, broj 75/03).

Član 70.

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

Broj 110-00-51/2011-07

U Beogradu, 13. juna 2011. godine

Ministar,

dr Oliver Dulić, s.r.