

Na osnovu člana 201. stav 5. tačka 25) Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14 i 145/14),

Ministar građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture donosi

Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju

Pravilnik je objavljen u "Službenom glasniku RS", br. 22/2015 od 27.2.2015. godine, a stupio je na snagu 28.2.2015.

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

Ovim pravilnikom propisuju se opšta pravila i uslovi za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

II. OPŠTA PRAVILA ZA PARCELACIJU

Pojam

Član 2.

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

Oblik i površina građevinske parcele

Član 3.

Građevinska parcela po pravilu ima oblik pravougaonika ili trapeza.

Građevinska parcela ima oblik i površinu, koji omogućavaju izgradnju objekta u skladu sa opštim pravilima za parcelaciju.

Formiranje građevinske parcele

Član 4.

Građevinska parcela se formira deobom ili spajanjem celih ili delova katastarskih parcela, odnosno parcelacijom ili preparcelacijom do minimuma propisanog ovim pravilnikom.

Ispravka granica susednih parcela

Član 5.

Ispravka granica susednih katastarskih parcela, spajanje susednih katastarskih parcela istog vlasnika, kao i spajanje susednih parcela na kojima je isto lice vlasnik ili dugoročni zakupac na osnovu ranijih propisa, vrši se na osnovu elaborata geodetskih radova za ispravku granica susednih parcela.

Ispravka granica iz stava 1. ovog člana vrši se ako su ispunjeni uslovi za primenu opštih pravila za parcelaciju.

Opšta pravila za parcelaciju za pojedinačne zone

Član 6.

Opšta pravila za parcelaciju određuju se za: (1) zone kuća za odmor; (2) seoske zone; (3) zone retkih naselja i porodične gradnje; (4) opšte stambene zone, mešovite zone, gradske stambene zone i centralne gradske zone u naseljima srednjih i većih gustina; (5) periferne poslovne, privredne i industrijske zone i (6) ostale zone.

1. Opšta pravila za parcelaciju u zoni kuća za odmor

Član 7.

Najmanja površina građevinske parcele za izgradnju pojedinačnih slobodnostojećih objekata za odmor i povremeno stanovanje je 500,00 m².

2. Opšta pravila za parcelaciju u seoskoj zoni

Član 8.

Najmanja površina građevinske parcele za izgradnju u naselju je 400,00 m², a najmanja širina te 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, odnosno ne manja od 150,00 m², može se utvrditi izgradnja stambenog objekta spratnosti P+1, sa dva stana, indeksa izgrađenosti do 0,8.

3. Opšta pravila za parcelaciju u zoni 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, atrijumskih i poluatrijumskih objekata 200,00 m², kao 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. Opšta pravila za parcelaciju u opštoj stambenoj zoni, u mešovitoj zoni, gradskoj stambenoj zoni i centralnoj gradskoj zoni u naseljima srednjih i većih 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 i druge objekte kompatibilnih namena je 16,0 m.

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

5. Opšta pravila za parcelaciju u perifernoj poslovnoj, privrednoj i industrijskoj zoni

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. Opšta pravila za parcelaciju za objekte u ostalim zonama

Član 12.

Za ostale pojedinačne zone parcele se definišu u skladu sa posebnom namenom, odnosno u skladu sa infrastrukturnim objektima.

III. OPŠTA PRAVILA ZA REGULACIJU

Pojam

Član 13.

Opšta pravila za regulaciju obuhvataju planske elemente za određivanje regulacione i građevinske linije, položaj objekta na parceli i druga pravila regulacije.

Sistem elemenata regulacije zasniva se na urbanističkim mrežama linija (regulaciona linija, građevinska linija i osovinska linija javne saobraćajne površine).

Regulacione linije

Član 14.

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

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

Lokacijski uslovi izdaju se ako građevinska parcela ima izlaz na javnu saobraćajnu površinu, u skladu sa rangom i pravilima za najmanju dozvoljenu širinu pojasa regulacije po vrstama ulica:

- 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) privatni prolaze - 2,50 m.

Javne saobraćajne površine

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.

Utvrđene 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.

Minimalni stepen opremljenosti infrastrukturom

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.

Lokacijski uslovi izdaju se ako građevinska parcela u zoni kuća za odmor, seoskoj zoni i zoni retkih naselja i porodične gradnje, u perifernoj poslovnoj, privrednoj i industrijskoj zoni ima izlaz na javnu saobraćajnu površinu, u skladu sa rangom i pravilima za najmanju dozvoljenu širinu pojasa regulacije, u kojoj je izgrađena ili je planirana minimalno vodovodna i elektroenergetska mreža.

Lokacijski uslovi izdaju se ako građevinska parcela u opštoj stambenoj zoni u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova stambene izgradnje, u mešovitoj zoni u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova nestambene gradnje, u gradskoj stambenoj i opštoj zoni većih gustina i centralnoj gradskoj i poslovnoj zoni, ima izlaz na javnu saobraćajnu površinu, u skladu sa rangom i pravilima za najmanju dozvoljenu širinu pojasa regulacije, u kojoj je izgrađena ili je planirana minimalno vodovodna, kanalizaciona i elektroenergetska mreža.

Građevinske linije

Član 17.

Građevinska linija se poklapa sa regulacionom linijom na građevinskoj parceli ili se nalazi na rastojanju koje je za pojedinačne zone propisano ovim pravilnikom.

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

Član 18.

Podzemna građevinska linija ne može da pređe granice građevinske parcele.

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.

IV. OPŠTA PRAVILA ZA IZGRADNJU

Pojam

Član 19.

Opštim pravilima za izgradnju uređuju se vrste i kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama, odnosno klasa i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u tim zonama, položaj objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele, udaljenost objekta, visina ili spratnost objekta, uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli, postavljanje ograde, uslove i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje i garažiranje vozila i dr, a iskazuju se sistemom urbanističkih pravila i pokazatelja (indeks izgrađenosti ili indeks zauzetosti) i odnose se na pojedinačne građevinske parcele, kao i drugi uslovi arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije, završne obrade, kolorita i drugo.

Vrste i kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama

Član 20.

U zoni kuća za odmor, seoskoj zoni i zoni retkih naselja i porodične gradnje, u perifernoj poslovnoj, privrednoj i industrijskoj zoni u okviru svake građevinske parcele, a u okviru dozvoljenog procenta izgrađenosti parcele, mogu se graditi drugi objekti, kao i prateći i pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta, čija namena ne ugrožava glavni objekat i susedne parcele.

U opštoj stambenoj zoni u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova stambene izgradnje, u mešovitoj zoni u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova nestambene gradnje, u gradskoj stambenoj i opštoj zoni većih gustina i centralnoj gradskoj i poslovnoj zoni, u okviru dozvoljenog procenta izgrađenosti parcele, dozvoljava se na građevinskoj parceli kompatibilna namena, u okviru objekta.

Na površini osnovne pretežne namene zemljišta u zoni kuća za odmor, seoskoj zoni i zoni retkih naselja i porodične gradnje, u opštoj stambenoj zoni u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova stambene izgradnje, u mešovitoj zoni u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova nestambene gradnje, u urbanoj stambenoj i opštoj zoni većih gustina i centralnoj gradskoj i poslovnoj zoni dozvoljena je izgradnja kompatibilnih namena, i to:

- 1) poslovanje;
- 2) trgovina;
- 3) ugostiteljstvo;
- 4) zanatstvo i usluge;
- 5) zdravstvo;
- 6) dečija zaštita;
- 7) obrazovanje;
- 8) kultura;
- 9) verski objekti.

Na površini osnovne pretežne namene zemljišta, u perifernoj poslovnoj, privrednoj i industrijskoj zoni, dozvoljena je izgradnja kompatibilnih namena:

- 1) poslovanje;
- 2) trgovina;
- 3) ugostiteljstvo;
- 4) zanatstvo i usluge;
- 5) benzinske stanice.

Kompatibilne namene u okviru zone, mogu biti i 100% zastupljene na pojedinačnoj građevinskoj

parceli u okviru zone i na njih se primenjuju pravila za izgradnju definisana za pretežnu namenu zemljišta u zoni.

Član 21.

Van formiranih seoskih naselja i centara, na građevinskim parcelama koje imaju pristup na javnu saobraćajnu 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, nadstrešnice i sl.); infrastrukturni objekti, uz saglasnost nadležnog ministarstva.

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

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

Klasa i namena objekata čija izgradnja je zabranjena u pojedinačnim zonama

Član 22.

Objekti čija izgradnja je zabranjena u pojedinačnim zonama su objekti:

1) za koje se radi ili za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu, a za koje se u propisanoj proceduri ne obezbedi saglasnost nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine na Studiju procene uticaja na životnu sredinu;

2) na postojećoj i planiranoj javnoj površini, na površinama uže zone sanitarne zaštite vodoizvorišta ili na objektima ili koridorima postojeće infrastrukture;

3) u zaštitnom pojasu javnih puteva van naselja, a koji se utvrđuje 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;

4) u zaštitnoj zoni elektroenergetskog pojasa, koji se utvrđuje se u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Službeni list SFRJ", broj 65/88 i "Službeni list SRJ", broj 18/92) 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) u zaštitnoj zoni vodotokova, u skladu sa zakonom i propisima kojim se uređuje upravljanje vodama, odnosno u plavnim zonama;

6) na geološki nestabilnim terenima, čija nestabilnost je dokazana u skladu sa zakonom kojim se uređuju geološka i inženjersko - geološka istraživanja, u inženjersko-geološkim studijama, elaboratima i drugom dokumentacijom.

Položaj objekta na parceli

Član 23.

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;
- 4) kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele, i
- 5) kao atrijumski - objekat dodiruje sve četiri linije građevinske parcele.

Udaljenost novog objekta od drugog objekta na građevinskoj parceli, utvrđuje se primenom pravila o udaljenosti novog objekta od granice susedne parcele.

Visina objekta

Član 24.

Visina novog objekta na građevinskoj parceli, utvrđuje se primenom pravila o visinskoj regulaciji, odnosno dozvoljenom visinom objekata propisanom ovim pravilnikom.

Visina objekta je rastojanje od nulte kote objekta do kote venca (najviše tačke fasadnog platna) i određuje se u odnosu na fasadu objekta postavljenoj prema ulici, odnosno pristupnoj javnoj saobraćajnoj površini.

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

Za određivanje udaljenja od susednog objekta ili bočne granice parcele, referentna je visina fasade okrenute prema susedu, odnosno bočnoj granici parcele.

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

Član 25.

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

Relativna visina je:

- 1) na relativno ravnom terenu, na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice i na strmom terenu sa nagibom prema ulici (naviše), jednaka je visini objekta;
- 2) na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota niža od kote javnog ili pristupnog puta - rastojanje od kote nivelete puta na sredini fronta parcele do kote venca;
- 3) visina venca novog objekta sa vencem usklađuje se po pravilu sa vencem susednog objekta;
- 4) visina nazidka potkrovnе etaže nije ograničena, ograničava se samo visina venca objekta.

Član 26.

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 viša od nulte kote najviše $\frac{1}{2}$ spratne visine 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 niža od nulte kote najviše $\frac{1}{2}$ spratne visine;
- 4) za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja

utvrđuje se lokacijskim uslovima i primenom odgovarajućih tačaka ovog člana.

Uslovi za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli

Član 27.

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

Građevinski elementi objekata

Član 28.

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 3,00 m, 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 na 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 29.

Ispadi na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) 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.

Ispadi na objektu ne smeju se graditi na rastojanju manjem od 1,50 m od bočne granice parcele pretežno severne orijentacije, odnosno, 2,50 m od bočne granice parcele pretežno južne orijentacije.

Član 30.

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

Izuzetno, otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na prednji deo objekta, ako je građevinska linija na rastojanju manjem od 3,00 m od regulacione linije, kada je širina trotoara preko 3,00 m.

Stepenice iz stava 1. ovog člana koje savlađuju visinu preko 0,90 m, iznad površine terena, 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 31.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže, kada se građevinska i regulaciona linija ne poklapaju, mogu preći građevinsku liniju i mogu biti postavljeni na regulacionu liniju.

Građevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže, kada se građevinska i regulaciona linija poklapaju, mogu preći građevinsku, odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), ako time nisu ugrožene trase i vodovi infrastrukture, 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.

Uslovi i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostoru za parkiranje i garažiranje vozila

Član 32.

Svaka novoformirana građevinska parcela mora imati pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnoj saobraćajnoj površini ne može biti manja od 2,50 m. Objekti u privrednim i industrijskim 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.

Član 33.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodičnih i stambenih objekata svih vrsta po pravilu obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan javne saobraćajne površine, 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 javne saobraćajne površine.

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 - jedno PM na 70 m² korisnog prostora;

2) pošta - jedno PM na 150 m² korisnog prostora;

3) trgovina na malo - jedno PM na 100 m² korisnog prostora;

4) ugostiteljski objekat - jedno PM na koristan prostor za osam stolica;

5) hotelijerska ustanova - jedno PM na koristan prostor za 10 kreveta;

6) pozorište ili bioskop - jedno PM na koristan prostor za 30 gledalaca;

7) sportska hala - jedno PM na koristan prostor za 40 gledalaca;

8) proizvodni, magacinski i industrijski objekat - jedno PM na 200 m² korisnog prostora.

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

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

Odvodnjavanje i nivelacija

Član 34.

Površinske vode se odводе 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 đubrišne jame kada se ekonomsko dvorište nalazi uz javni put.

Arhitektonsko oblikovanje, materijalizacija, završne obrade, kolorit i drugo

Član 35.

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.

Opšta pravila za izgradnju za pojedinačne zone

1. Indeks izgrađenosti ili indeks zauzetosti

Član 36.

Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti po zonama izgradnje je za:

- 1) zona kuća za odmor - 0,3;
- 2) seoska zona - 0,8;
- 3) zona retkih naselja i porodične gradnje - 1,2;
- 4) opšta stambena zona u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova stambene izgradnje - 1,6;
- 5) mešovite zone u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova nestambene gradnje - 2,0;
- 6) gradske stambene i opšte zone većih gustina - 2,8;
- 7) centralne gradske i poslovne zone - 3,5;
- 8) periferne poslovne, privredne i industrijske zone - 1,5;

9) ostale pojedinačne zone i posebni objekti, objekti infrastrukture i drugo - u skladu sa vrstom objekta.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti po zonama izgradnje je za:

- 1) zona kuća za odmor - 25%;
- 2) seoska zona - 30%;
- 3) zona retkih naselja i porodične gradnje - 40%;
- 4) opšta stambena zona u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova stambene izgradnje - 50%;
- 5) mešovite zone u naseljima srednjih gustina sa dva ili više tipova nestambene gradnje - 50%;
- 6) gradske stambene i opšte zone većih gustina - 50%;
- 7) centralne gradske i poslovne zone - 60%;
- 8) periferne poslovne, privredne i industrijske zone - 60%;
- 9) ostale posebne zone i posebni objekti, objekti infrastrukture i drugo - u skladu sa vrstom objekta.

2. Ograđivanje po pojedinačnim zonama

Član 37.

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

Građevinske 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 građevinskih 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 ogradni ne mogu se otvarati van regulacione linije.

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

U zonama višeporodične i višespratne izgradnje, građevinske parcele se po pravilu ne ograđuju. Građevinske parcele za objekte od javnog interesa se ne ograđuju, osim ako za to ne postoji potreba iz bezbednosnih razloga.

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. Opšta pravila za izgradnju u zoni kuća za odmor

Član 38.

Najveća dozvoljena spratnost objekta u zoni kuća za odmor je najviše do dve nadzemne etaže.

Član 39.

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

4. Opšta pravila za izgradnju za seoske zone

Član 40.

Najveća dozvoljena spratnost objekata svih vrsta u seoskoj zoni je najviše do tri nadzemne etaže.

Član 41.

Rastojanje regulacione linije od građevinske linije u seoskoj zoni je 5,0 m.

U seoskoj zoni 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 lokacijskim uslovima.

Član 42.

Rastojanje slobodnostojećeg objekta na delu bočnog dvorišta 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 43.

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 lokacijskim uslovima prema vrsti izgradnje.

Član 44.

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 dominantni vetar u odnosu na čiste objekte.

Član 45.

Pozicija ekonomskih objekata u odnosu na građevinsku liniju utvrđuje se lokacijskim uslovima i primenom najmanjih dozvoljenih rastojanja za objekte propisanih 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 46.

U slučaju da se ekonomski delovi susednih građevinskih 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 odredaba člana 43. ovog pravilnika.

Član 47.

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 propisanih ovim pravilnikom uvećanim za najmanje 3,00 m zelenog prostora.

Član 48.

Građevinske 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. Opšta pravila za izgradnju u zoni retkih naselja i porodične gradnje

Član 49.

Najveća dozvoljena spratnost objekata svih vrsta u zoni retkih naselja i porodične izgradnje je najviše do četiri nadzemne etaže.

Član 50.

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 lokacijskim uslovima.

Član 51.

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

Najmanje dozvoljeno rastojanje 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 52.

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 lokacijskim uslovima prema vrsti izgradnje u skladu s ovim pravilnikom.

6. Opšta pravila za izgradnju za opšte stambene i mešovite zone u naseljima srednjih gustina

Član 53.

Najveća dozvoljena spratnost objekata svih vrsta u stambenim zonama i naseljima srednjih gustina je do pet nadzemnih etaža.

Član 54.

Rastojanje između regulacione i građevinske linije za objekte osim objekata u nizu je 3,0 m, osim kad se lokacijski uslovi izdaju 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 lokacijskim uslovima.

Član 55.

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 građevinske 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 56.

Najmanje dozvoljeno rastojanje 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 lokacijskim uslovima prema vrsti izgradnje propisanom ovim pravilnikom.

7. Opšta pravila za izgradnju za gradske stambene i opšte zone većih gustina

Član 57.

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

Član 58.

Rastojanje između regulacione i građevinske linije za nove objekte osim objekata u nizu je 3,0 m, osim kad se lokacijskim uslovima 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 59.

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 60.

Najmanje dozvoljeno rastojanje 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. Opšta pravila za izgradnju za centralne gradske i poslovne zone

Član 61.

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

Član 62.

Građevinska i regulaciona linija se po pravilu poklapaju osim kad se lokacijskim uslovima 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 63.

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 64.

Najmanje dozvoljeno rastojanje 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.

9. Opšta pravila za izgradnju u perifernoj poslovnoj, privrednoj i industrijskoj zoni

Član 65.

Spratnost objekata svih vrsta u neizgrađenoj perifernoj poslovnoj, privrednoj i industrijskoj zoni van naselja se utvrđuje lokacijskim uslovima, 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 najviše jedna nadzemna etaža, a najveće dozvoljene visine sojenica i nadstrešnica su 7,0 m.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Član 66.

Danom stupanja na snagu ovog pravilnika prestaje da važi Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS", broj 50/11).

Član 67.

Ovaj pravilnik stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".

Broj 110-00-00073/2015-07

U Beogradu, 27. februara 2015. godine

Ministar,
prof. dr **Zorana Mihajlović**, s.r.