

Na osnovu clana 72. tacka 4) Zakona o planiranju i uredenju prostora i naselja ("Sl. glasnik RS", br. 44/95, 23/96 i 16/97),

Ministar gradjevina donosi

P R A V I L N I K

O OPŠTIM PRAVILIMA URBANISTICKE REGULACIJE I PARCELACIJE

I. OSNOVNE ODREDBE

Clan 1.

Ovim pravilnikom utvrduju se opšta pravila urbanisticke regulacije i opšta pravila parcelacije za uredenje prostora i naselja za koje se donosi prostorni i urbanisticki plan i naselja za koja se ne donosi generalni plan, a nije uraden regulacioni plan ili drugi plan sa elementima na osnovu kojih se može izdati urbanisticka dozvola.

Clan 2.

Opšta pravila urbanisticke regulacije, u smislu ovog pravilnika, predstavljaju skup medusobno zavisnih elemenata za obrazovanje i uredenje gradevinskih parcela, utvrdivanje regulacione i gradevinske linije, medusobnog položaja, visine i spoljnog izgleda objekata, kao i drugih urbanistickih uslova za formiranje urbanisticko-tehnickih uslova, njihovog utvrdivanja urbanistickom dozvolom i davanja urbanisticke saglasnosti koja se primenjuju i kada važeci prostorni ili urbanisticki plan ne sadrži te elemente.

Clan 3.

Opšta pravila parcelacije, u smislu ovog pravilnika, obuhvataju planske elemente za korišćenje gradevinskog zemljišta, odredivanje velicine, oblika i površine gradevinske parcele, regulacione, nivelacione elemente za obeležavanje gradevinske parcele i drugih uslova parcelacije, koji se po pravilu utvrduju generalnim i regulacionim planom, odnosno urbanistickim projektom, a u slucaju utvrdenom zakonom i urbanistickom dozvolom.

Clan 4.

Ako plan regulacije, odnosno parcelacije nije donet, a prostorni, odnosno urbanisticki plan nema dovoljno elemenata za sprovođenje regulacije i parcelacije u skladu sa opštim pravilima utvrđenim ovim pravilnikom, urbanistickom dozvolom mogu se utvrditi pravila za:

- a) porodicne stambene objekte u izgradenom naselju;
 - b) seoske stambene, ekonomske i pomocne objekte u izgradenom naselju;
 - v) objekte iz tac. 1) i 2) ovog clana, van naselja.
-

II. OPŠTA PRAVILA URBANISTICKE REGULACIJE

Clan 5.

Regulacija prostora i naselja zasniva se na sistemu elemenata regulacije, i to:

- 1) urbanistickim pokazateljima (koeficijent izgradenosti, stepen iskorišćenosti);
- 2) urbanistickim mrežama linija (regulaciona linija, gradevinska linija, osovinska linija saobraćajnice, granicna linija zone);
- 3) urbanistickim pravilima uredenja prostora i izgradnje (postavljanje objekta, udaljenost objekta, visina objekta, postavljanje ograde, parkiranje i garažiranje i dr.).

1. Urbanisticki pokazatelji

Clan 6.

Koeficijent izgradenosti je odnos između bruto razvijene izgradene površine svih etaža korisnog prostora i površine parcele i utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 1.

Zona izgradnje	Koeficijent izgradenosti	
	minimum	maksimum
porodicka stambena	0,25	0,8
mešovita stambena	0,50	1,6
višeporodicka stambena	1,00	3,0

Clan 7.

Koeficijent izgradenosti iskazuje se, po pravilu, za deo prostora (zonu) koja ima karakteristicnu namenu (stanovanje, centralna zona, industrija i sl.). Ako se u istoj zoni nalazi kompleks druge namene, koeficijent izgradenosti za taj deo iskazuje se posebno.

Koeficijent izgradenosti u izgradenim delovima naselja, može biti razlicito primenjen na pojedinačnoj gradevinskoj parceli, ali ne može precizno dvostruku vrednost utvrđenu za zonu.

Koeficijent iskorišćenosti parcela za gradenje objekata od opšteg interesa utvrđenih zakonom kojim se uređuju pitanja eksproprijacije (u daljem tekstu: objekti od opšteg interesa) i susednih parcela koje imaju drugu namenu može biti razlicit.

Clan 8.

Stepen iskorišćenosti zemljišta je odnos između bruto površine pod objektom i površine gradevinske parcele pomnožen brojem 100 i utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 2.

Namena parcele	Maksimum stepena iskorišćenosti (%)	
za porodicne objekte	30	
za višeporodicne stambene objekte srednjih gustina	40	
za višeporodicne stambene objekte		70
za poslovne objekte	70	
za industrijske objekte	70	
za ostale objekte	70	

2. Urbanisticka mreža linija

Clan 9.

Regulaciona linija je linija razgranicenja parcela za gradenje objekata od opšteg interesa od parcela koje imaju drugu namenu.

Clan 10.

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

Rastojanje između regulacionih linija (širina pojasa regulacije) utvrđuje se za novo i izgradeno naselje u zavisnosti od funkcije i ranga saobraćajnice, odnosno infrastrukture kao horizontalna, nadzemna i podzemna regulacija, prema sledecoj tabeli:

Tabela 3.

Vrsta objekta	Minimum širine pojasa regulacije (m)	
stambene ulice	8,00	
sabirne ulice	10,00	
pešacke staze	1,50	
kolski prolazi	5,00	
privatni prolazi	2,50	
saobraćajnice u seoskim naseljima		10,00

Regulaciona linija se obeležava analiticko geodetski za sve planirane saobraćajnice u naselju.

Clan 11.

Objekti koji se nalaze ispred regulacione linije, u pojasu između dve regulacione linije ili u zoni parcela za gradenje objekata od opšteg interesa, mogu biti uklonjeni i ne mogu se dograđivati, odnosno rekonstruisati.

Clan 12.

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 poprecnih i podužnih profila pojasa regulacije. Utvrđene analitičke koordinate (kote nivelete) karakterističnih tacaka u planu nivelacije predstavljaju osnov za utvrđivanje regulacione linije kao i osnov za postavljanje ulaza u objekat i uređenje ostalog prostora van pojasa regulacije.

Clan 13.

Regulacione linije parcele na uglu raskrsnice spajaju se linijom koja povezuje tačke na regulacionim linijama, koje su na podjednaku rastojanju od temena do preseka tih linija, i to najmanje 3,50 m za regulaciju od 8,00 m, odnosno 10,00 m u seoskom naselju.

Clan 14.

Gradska i naseljska (primarna i sekundarna) mreža infrastrukture (vodovod, kanalizacija, TT mreža, gasna mreža, daljinsko grejanje) postavlja se u pojasu regulacije.

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.).

Clan 15.

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

Gradevinski objekat postavlja se prednjom fasadom na gradevinsku liniju, odnosno unutar prostora oivicenog gradevinskom linijom.

Od gradevinske linije može se odstupiti iz razloga estetske i funkcionalne prirode, odnosno zbog potrebe zaštite životne sredine, ako se utvrdi način korišćenja predprostora.

Clan 16.

Podzemna gradevinska linija za podzemne objekte koji se grade utvrđuje se u pojasu regulacije (podzemni pešacki prolazi, podzemni garažni prostori, komunalna postrojenja i sl.).

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

Clan 17.

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

3. Urbanistička pravila uređenja prostora i izgradnje

Clan 18.

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 slobodnostojeci - objekat ne dodiruje ni jednu liniju građevinske parcele;
- 4) kao poluatrijumski - objekat dodiruje tri linije građevinske parcele.

Clan 19.

Medusobna udaljenost objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta, osim slobodnostojecih višespratnica. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama). Ova udaljenost ne može biti manja od 4,00 m ako jedan od zidova objekta sadrži otvore za dnevno osvetljenje.

Pored uslova iz stava 1. ovog clana višespratni slobodnostojeci stambeni objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

Clan 20.

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 cl. 39, 40, 56. i 57. ovog pravilnika.

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

Clan 21.

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

Relativna visina se određuje kroz sledeće odnose, i to:

- 1) visina novog objekta manja je od širine ulice;
- 2) visina novog objekta sa vencem uskladuje se sa vencem susednog objekta;
- 3) kad se gradi novi objekat na mestu starog on zadržava visinu starog ili susednih objekata.

Visina novog objekta, radi zaštite vizure, ne može precizirati visinu utvrđenu ovim pravilnikom.

Clan 22.

Visina objekta 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 puta manje ili jednako 2,60 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 puta veće od 2,60 m - rastojanje od kote nivelete javnog puta do kote slemena (venca) umanjeno za 2,60 m;
- 4) na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kad je nulta kota objekta niža od kote javnog 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 tacaka ovog člana.

Visina objekata koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza utvrđuje se u skladu sa odredbama tac. 1) do 5) ovog člana.

Član 23.

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

- 1) kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog 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 tacaka ovog člana;
- 5) za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se urbanističkom dozvolom i primenom odgovarajućih tacaka 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).

Član 24.

Ispadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju više od 1,20 m i to na delu objekta višem od 2,50 m. Horizontalna projekcija ispada postavlja se u odnosu na građevinsku, odnosno regulacionu liniju.

Član 25.

Grđevinski elementi na nivou prizemlja mogu precizirati građevinsku, odnosno regulacionu liniju (racunajući 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 pešackim zonama;
 - 3) transparentne bravarske konzolne nadstrešnice u zoni prizemne etaže - 2,00 m po celoj širini objekta sa visinom iznad 2,50 m;
 - 4) platnene nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom - 1,00 m od spoljne ivice trotoara na visini iznad 2,50 m, a u pešackim zonama prema konkretnim uslovima lokacije;
 - 5) konzolne reklame - 1,20 m na visini iznad 2,50 m.

Clan 26.

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

- 1) na delu objekta prema prednjem dvorištu - 1,20 m, ali ukupna površina gradevinskih elemenata ne može precij 50% ulicne fasade iznad prizemlja;
- 2) na delu objekta prema bocnom dvorištu pretežno severne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 1,50 m) - 0,60 m, ali ukupna površina gradevinskih elemenata ne može precij 30% bocne fasade iznad prizemlja;
- 3) na delu objekta prema bocnom dvorištu pretežno južne orijentacije (najmanjeg rastojanja od 2,50 m) - 0,90 m, ali ukupna površina gradevinskih elemenata ne može precij 30% bocne fasade iznad prizemlja;
- 4) na delu objekta prema zadnjem dvorištu (najmanjeg rastojanja od stražnje linije susedne gradevinske parcele od 5,00 m) - 1,20 m, ali ukupna površina gradevinskih elemenata ne može precij 30% stražnje fasade iznad prizemlja.

Za ispade vece od 1,20 m primenjuje se pravilo iz clana 24. ovog pravilnika.

Clan 27.

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) ako je gradevinska linija 3,00 m uvucena u odnosu na regulacionu liniju i ako savladuju visinu do 0,90 m.

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

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

Clan 28.

Gradevinski elementi ispod kote trotoara - podrumске etaže - mogu precij gradevinsku, odnosno regulacionu liniju (racunajuci 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, odnosno uz saglasnost organa uprave nadležnog za poslove urbanizma i stambeno-komunalne delatnosti.

Clan 29.

Visina nazitka stambene potkrovnne etaže iznosi najviše 1,80 m racunajuci od kote poda potkrovnne etaže do tacke preloma krovne kosine, a određuje se prema konkretnom slucaju.

Clan 30.

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

Parcele cija 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 ciju visinu određuje nadležni opštinski organ.

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

Susedne gradevinske parcele mogu se ograđivati živom zelenom ogradom koja se sadi u osovini granice gradevinske 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.

Ograde parcele na uglu ne mogu biti više od 0,90 m od kote trotoara zbog preglednosti raskrsnice.

Vrata i kapije na ulicnoj ogradni ne mogu se otvarati van regulacione linije.

Clan 31.

Parcela u seoskom naselju može se ograđivati na nacin utvrđen u clanu 30. ovog pravilnika, a može se pregrađivati u funkcionalne celine (stambeni deo, ekonomski deo, ekonomski pristup, stambeni pristup i okucnica), ali visina unutrašnje ograde ne može biti veca od visine spoljne ograde.

Clan 32.

Gradevinske parcele za gradenje objekata od opšteg interesa ograđuju se na nacin utvrđen u clanu 30. ovog pravilnika.

Gradevinske parcele na kojima se nalaze objekti koji predstavljaju neposrednu opasnost po život ljudi, kao i gradevinske parcele specijalne namene, ograđuju se na nacin koji odredi nadležni organ.

Gradevinske parcele na kojima se nalaze industrijski objekti mogu se ograđivati zidanom ogradom visine do 2,20 m.

Clan 33.

Ograde koje odstupaju od navedenih pravila nadležni opštinski organ može ukloniti u cilju zaštite opšteg interesa (bezbednost, estetski izgled,

higijena naselja i sl.).

Clan 34.

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 gradevinske 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.

Clan 35.

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

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

4. Opšta pravila regulacije za porodične stambene objekte

Clan 36.

Minimalno rastojanje regulacione linije od gradevinske linije za porodični stambeni objekat utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 4.

Vrsta porodičnog stambenog objekta	Minimalno rastojanje između regulacione i gradevinske linije (m)
slobodnostojeci stambeni	0,00 - 3,00
dvojni	0,00 - 3,00
poluatrijumski	0,00 - 3,00
u neprekinutom nizu	0,00 - 3,00
u prekinutom nizu na bocnoj granici parcele	0,00 - 3,00
sve vrste s garažom u podzemnoj ili prizemnoj etaži	5,00

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

Za porodični stambeni objekat koji ima indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza rastojanje iz stava 1. ovog clana utvrđuje se urbanističkom dozvolom.

Clan 37.

Medusobna udaljenost porodicnih stambenih objekata utvrduje se prema sledecoj tabeli:

Tabela 5.

Vrsta porodicnog stambenog objekta	Minimalna udaljenost (m)
slobodnostojeci	4,00
dvojni	4,00
poluatrijumski	0,00
u neprekinutom nizu *	0,00
u prekinutom nizu	4,00

* Ako se razdelna linija gradevinske parcele nalazi na dilataciji, udaljenost iznosi polovinu širine dilatacije.

Za izgradene porodicne stambene objekte cija medusobna udaljenost iznosi manje od 3,00 m, u slucaju rekonstrukcije ne mogu se na susednim stranama predvidati otvori stambenih prostorija.

Udaljenost porodicnog stambenog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza od susednih objekata utvrduje se urbanisticom dozvolom prema vrsti izgradnje i primenom pravila iz stava 1. ovog clana.

Udaljenost novog porodicnog stambenog objekta od drugog objekta, bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta, može biti najmanje 4,00 m, odnosno udaljenost se utvrduje primenom opšteg pravila iz clana 19. ovog pravilnika.

Clan 38.

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) porodicnog stambenog objekta i linije susedne gradevinske parcele utvrduje se prema sledecoj tabeli:

Tabela 6.

Vrsta porodicnog stambenog objekta	Minimalno rastojanje objekta od granice parcele (m)
slobodnostojeci na delu bocnog dvorišta severne orijentacije	1,50
slobodnostojeci na delu bocnog dvorišta južne orijentacije	2,50
dvojni	4,00
prvi ili poslednji u neprekinutom nizu	1,50-4,00
u prekinutom nizu na bocnom delu dvorišta	4,00

Za izgradene porodicne stambene objekte cije je rastojanje do granice gradevinske parcele manje od vrednosti utvrdenih u stavu 1. ovog clana, u slucaju rekonstrukcije ne mogu se na susednim stranama predvidati otvori stambenih prostorija.

Rastojanje porodicnog stambenog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, do granice gradevinske parcele, utvrduje se urbanisticom dozvolom prema vrsti izgradnje i primenom pravila iz st. 1. i 2. ovog clana.

Clan 39.

Spratnost porodicnog stambenog objekta, bez obzira na vrstu izgradnje, utvrduje se prema sledecoj formuli:

P do P+1+Pk

P - prizemlje

1 - sprat

Pk - potkrovlje

Porodicni stambeni objekti mogu imati podrumске ili suterenske prostorije ako ne postoje smetnje geotehnicke i hidrotehnicke prirode.

Clan 40.

Visina porodicnog stambenog objekta ne može precі 12,00 m.

Clan 41.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe, vlasnici porodicnih stambenih objekata svih vrsta obezbeđuju prostor na sopstvenoj gradevinskoj parceli, izvan površine javnog puta, i to po pravilu - jedno parking-garažno mesto na jedan stan, s tim da najmanje jedno vozilo bude smešteno u garaži.

Clan 42.

Regulacionim planom utvrđuju se delatnosti koje se mogu obavljati u porodicnom stambenom objektu (ekološki i funkcionalno moguće u zoni porodicnog stanovanja) i velicina dela objekta koji se može koristiti za te namene, a ne može biti veci od trecine bruto stambene površine objekta.

Clan 43.

Na jednoj parceli može biti izgraden samo jedan stambeni objekat.

Urbanistickom dozvolom može se utvrditi i izgradnja pomocnog objekta prema posebnim uslovima za odredenu zonu gradnje.

Clan 44.

Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 2,50 m.

5. Opšta pravila regulacije za seoske stambene objekte

Clan 45.

Rastojanje regulacione linije od gradevinske linije za seoski stambeni objekat utvrđuje se prema sledecoj tabeli:

Tabela 7.

Vrsta seoskog stambenog objekta	Minimalno rastojanje između regulacione i gradevinske linije (m)
---------------------------------	--

slobodnostojeci stambeni	0,00 - 5,00 *
u neprekinutom nizu	0,00 - 5,00 *
u prekinutom nizu	0,00 - 5,00 *

* u zavisnosti od vrste seoskog naselja

U zoni izgradenih seoskih stambenih objekata rastojanje iz stava 1. ovog clana utvrduje se na osnovu pozicije vecine izgradenih objekata (preko 50%).

Za seoske stambene objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza, rastojanje iz stava 1. ovog clana utvrduje se urbanisticom dozvolom.

Clan 46.

Medusobna udaljenost seoskih stambenih objekata utvrduje se prema sledecoj tabeli:

Tabela 8.

Vrsta seoskog stambenog objekta	Minimalna udaljenost (m)
prizemni slobodnostojeci	5,00 - 6,00 *
spratni	10,00

* u zavisnosti od vrste seoskog naselja

Za seoske objekte na gradevinskim parcelama cija je širina fronta parcele veca od 15,00 m medusobna udaljenost utvrduje se primenom pravila iz stava 1. ovog clana.

Za stambene objekte na gradevinskim parcelama cija je širina fronta parcele manja od 15,00 m medusobna udaljenost iznosi najmanje 5,00 m.

Za izgradene seoske objekte koji su medusobno udaljeni manje od 3,00 m ne mogu se na susednim stranama predvidati otvori stambenih prostorija.

Medusobna udaljenost seoskih objekata koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, utvrduje se urbanisticom dozvolom prema vrsti izgradnje i primenom pravila iz st. 2, 3. i 4. ovog clana.

Clan 47.

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) stambenog objekta i linije susedne gradevinske parcele utvrduje se prema sledecoj tabeli:

Tabela 9.

Vrsta seoskog stambenog objekta	Minimalno rastojanje objekta od granice parcele (m)
slobodnostojeci na delu bocnog dvorišta	
severne orijentacije	2,50
dvojni	4,00
u prekinutom nizu	4,00

Za izgradene stambene objekte cije je rastojanje do granice gradevinske parcele manje od vrednosti utvrdenih u stavu 1. ovog clana ne mogu se na susednim stranama predvidati otvori stambenih prostorija.

Rastojanje stambenog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, do granice gradevinske parcele utvrduje se urbanistickom dozvolom prema vrsti izgradnje i primenom pravila iz st. 1. i 2. ovog clana.

Clan 48.

Ekonomski objekti jesu: stocne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovcarnici, kozarnici), ispusti za stoku, dubrišne jame - dubrišta, poljski klozeti i dr.

Pomocni objekti jesu:

- 1) uz stambeni objekat: letnja kuhinja, mlekar, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr;
- 2) uz ekonomske objekte: pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

Medusobno rastojanje stambenog i ekonomskog objekta utvrduje se prema sledecoj tabeli:

Tabela 10.

Vrsta ekonomskog objekta	Minimalno rastojanje između stambenog i ekonomskog objekta (m)
stocna staja	15,00
dubrište, poljski klozet	20,00 - 25,00

Dubrište i poljski klozet mogu biti udaljeni od bunara, odnosno živog izvora vode najmanje 20,00 do 25,00 m, i to samo na nižoj koti.

Medusobna rastojanja ekonomskih i pomocnih objekata zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, ali prljavi objekti mogu se postavljati samo niz vetar u odnosu na ciste objekte.

Pozicija ekonomskih i pomocnih objekata u odnosu na gradevinsku liniju utvrduje se urbanistickom dozvolom i primenom najmanjih dozvoljenih rastojanja utvrdenih ovim pravilnikom.

Clan 49.

Ako se ekonomski delovi susednih parcela neposredno granice, rastojanje između novih pomocnih i ekonomskih objekata ne može biti manje od 1,50 m.

Ako se ekonomski deo jedne parcele neposredno granici sa stambenim delom druge parcele, rastojanje između novih objekata utvrduje se primenom pravila iz clana 48. ovog pravilnika.

Clan 50.

Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slucaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti uz javni put. Najmanja širina pristupnog ekonomskog puta na parceli iznosi 3,00 m. 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.

Koeficijent izgrađenosti u stambenoj zoni na selu utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 11.

Namena dela parcele	Koeficijent izgrađenosti	
	minimum	maksimum
za stanovanje	0,15	0,60
za izgradnju ekonomskih objekata	0,10	0,80

Član 52.

Stepen iskorišćenosti utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 12.

Namena dela parcele	Maksimum stepena iskorišćenosti (%)
za stanovanje	30
za izgradnju ekonomskih objekata	70

6. Opšta pravila regulacije za višeporodice stambene objekte

Član 53.

Rastojanje regulacione linije od građevinske linije za višeporodice stambene objekte utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 13.

Vrsta višeporodice stambenog objekta	Minimalno rastojanje između regulacione i građevinske linije (m)
slobodnostojeci	3,00
poluatrijumski	0,00* - 3,00
u neprekinutom nizu	0,00* - 3,00
u prekinutom nizu	0,00* - 3,00
sve vrste s garažom u podzemnoj ili prizemnoj etaži	0,00* - 5,00

* 0,00 m se primenjuje kad se urbanistička dozvola izdaje za regulisani deo ulice u kome se građevinska i regulaciona linija poklapaju

U zoni izgrađenih višeporodичnih stambenih 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 urbanističkom dozvolom.

Član 54.

Medusobna udaljenost planiranih višeporodичnih stambenih i okolnih objekata utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 14.

Vrsta višeporodичnog stambenog objekta	Minimalna medusobna udaljenost (m)
slobodnostojeci	4,00*
poluatrijumski	4,00*
u neprekinutom nizu	0,00
u prekinutom nizu	4,00

* odnosno polovina visine novog objekta, ako je u susedstvu višeporodичni objekat.

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

Medusobna udaljenost višeporodичnih stambenih objekata koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, utvrđuje se urbanističkom dozvolom prema vrsti izgradnje i primenom pravila iz st. 1. i 2. ovog člana.

Udaljenost višeporodичnog stambenog objekta od drugog objekta bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta utvrđuje se primenom opšteg pravila iz člana 18. ovog pravilnika, ali ne može biti manja od 4,00 m.

Član 55.

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) višeporodичnog stambenog objekta i linije susedne građevinske parcele utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 15.

Vrsta višeporodичnog stambenog objekta	Minimalno rastojanje objekta od granice parcele (m)
slobodnostojeci	2,50
u neprekinutom nizu	0,00
u prekinutom nizu	4,00

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

Rastojanje višeporodnog stambenog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, od granice građevinske parcele utvrđuje se urbanističkom dozvolom prema vrsti izgradnje i primenom pravila iz st. 1. i 2. ovog člana.

Član 56.

Spratnost višeporodnog stambenog objekta utvrđuje se prema sledećim formulama, i to:

1) u zoni srednjih gustina:

$P+2$ do $P+3+Pk$

P - prizemlje
2, 3 - broj spratova
Pk - potkrovlje

2) u zoni velikih gustina:

$P+3$ do $P+6$

P - prizemlje
3, 6 - broj spratova

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

Član 57.

Visina višeporodnog stambenog objekta ne može precij 22,00 m.

Član 58.

Za parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici višeporodnog stambenog objekta, svih vrsta izgradnje, obezbeđuju na građevinskoj parceli izvan površine javnog puta po pravilu - jedno parking - garažno mesto na jedan stan, s tim da najmanje polovina vozila bude smeštena u garažama.

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

Površine garaža višeporodnih stambenih objekata koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli uračunavaju se pri utvrđivanju koeficijenta izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele.

Član 59.

Građevinske parcele za višeporodnu stambenu izgradnju ograduju se na način iz člana 30. ovog pravilnika.

Član 60.

Na jednoj građevinskoj parceli može biti izgrađen samo jedan stambeni objekat.

1. Pojam, velicina i oblik gradevinske parcele

Clan 61.

Gradevinska parcela je najmanja zemljišna jedinica na kojoj se može graditi, utvrđena regulacionom linijom prema javnom putu, granicama gradevinske parcele prema susednim parcelama i prelomnim tackama određenim geodetskim elementima, koja se u planu prikazuje u grafickom prilogu sa analiticko geodetskim elementima za nove gradevinske parcele.

Clan 62.

Najmanja gradevinska parcela za izgradnju objekta utvrđuje se prema vrsti izgradnje u novim ili izgrađenim naseljima, odnosno drugoj planiranoj ili postojećoj nestambenoj nameni.

Clan 63.

Najveća gradevinska parcela za izgradnju objekta utvrđuje se prema vrsti izgradnje u novim ili izgrađenim naseljima, odnosno drugoj planiranoj ili postojećoj nestambenoj nameni.

Clan 64.

Gradevinska parcela, po pravilu, ima četvorougao oblik i bocnim stranama je postavljena upravno na osovину ulice.

Gradevinska parcela (planirana i postojeća) ima oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu s rešenjima iz plana, pravilima o gradjenju i tehnickim propisima.

Clan 65.

Najmanja širina fronta gradevinske parcele za izgradnju objekta utvrđuje se prema vrsti izgradnje u novim ili izgrađenim naseljima, odnosno drugoj planiranoj ili postojećoj nestambenoj nameni.

2. Deoba i ukupnjavanje gradevinske parcele

Clan 66.

Gradevinska parcela može se deliti do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji.

Deoba iz stava 1. ovog clana može se utvrditi i urbanistickom dozvolom, ako su ispunjeni uslovi za primenu opštih pravila parcelacije i regulacije iz ovog pravilnika.

Clan 67.

Gradevinska parcela može se ukupniti do maksimuma utvrđenog primenom pravila parcelacije, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno planiranoj ili postojećoj nameni gradevinske parcele.

Ukupnjavanje iz stava 1. ovog clana može se utvrditi i urbanistickom dozvolom, ako su ispunjeni uslovi za primenu opštih pravila parcelacije i

regulacije ovog pravilnika.

3. Opšta pravila parcelacije za porodicne stambene objekte

Clan 68.

Najmanja gradevinska parcela za izgradnju porodicnog stambenog objekta utvrduje se prema sledecoj tabeli:

Tabela 16.

Vrsta porodicnog stambenog objekta	Minimalna površina parcele (m ²)
slobodnostojeci	300,00
dvojni	400,00 (2 x 200,00)
poluatrijumski	130,00
u neprekinutom nizu	150,00
u prekinutom nizu	200,00

Na gradevinskoj parceli cija je površina do 10% manja od najmanje površine utvrdene u stavu 1. ovog clana, može se urbanistickom dozvolom utvrditi izgradnja porodicnog stambenog objekta spratnosti P+1, sa jednim stanom, koeficijenta izgradenosti do 0,5 i stepena izgradenosti do 30%.

Clan 69.

Najveca gradevinska parcela za izgradnju porodicnog stambenog objekta utvrduje se prema sledecoj tabeli:

Tabela 17.

Vrsta porodicnog stambenog objekta	Maksimalna površina parcele (m ²)
slobodnostojeci	600,00
dvojni	800,00 (2 x 400,00)
poluatrijumski	200,00
u neprekinutom nizu	250,00
u prekinutom nizu	300,00

Na gradevinskoj parceli cija je površina do 10% veca od najvece površine utvrdene u stavu 1. ovog clana, može se urbanistickom dozvolom utvrditi izgradnja porodicnog stambenog objekta spratnosti P+1+Pk, koeficijenta izgradenosti do 0,3 i stepena izgradenosti 20% - 30%.

Clan 70.

Najmanja širina gradevinske parcele za izgradnju porodicnog stambenog objekta utvrduje se prema sledecoj tabeli:

Tabela 18.

Vrsta porodicnog stambenog objekta	Minimalna širina parcele (m)
slobodnostojeci	12,00

dvojni	16,00 (2 x 8,00)
u neprekinutom nizu	5,00
u prekinutom nizu	12,00

Na građevinskoj parceli, čija je širina do 10% manja od najmanje širine utvrđene u stavu 1. ovog člana, može se urbanističkom dozvolom utvrditi izgradnja objekta spratnosti do P+1, sa jednim stanom, koeficijenta izgrađenosti do 0,5 i stepena iskorišćenosti do 30%.

4. Opšta pravila parcelacije za objekte u seoskim naseljima

Član 71.

Najmanja parcela u novom (izgrađenom) seoskom naselju utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 19.

Vrsta seoskog domaćinstva	Minimalna površina parcele (m ²)
nepoljoprivredna	400,00
mešovita	800,00
poljoprivredna	1200,00

Na građevinskoj parceli čija je površina do 20% manja od najmanje površine utvrđene u stavu 1. ovog člana, može se urbanističkom dozvolom utvrditi izgradnja ili rekonstrukcija objekta spratnosti do P+1, koeficijenta izgrađenosti do 0,3 i stepena iskorišćenosti do 20%.

Član 72.

Najveća parcela u novom (izgrađenom) seoskom naselju utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 20.

Vrsta seoskog domaćinstva	Maksimalna površina parcele (m ²)
nepoljoprivredna	600,00
mešovita	1200,00
poljoprivredna	2500,00

Na građevinskoj parceli čija je površina do 20% veća od najveće površine utvrđene u stavu 1. ovog člana, može se urbanističkom dozvolom utvrditi izgradnja ili rekonstrukcija objekta spratnosti P+1+Pk, koeficijenta izgrađenosti do 0,15 i stepena iskorišćenosti do 10% (20%).

Član 73.

Grđevinska parcela, po pravilu, ima oblik pravougaonika ili trapeza.

Grđevinska parcela (planirana i postojeća) ima površinu i oblik koji omogućava izgradnju objekta u skladu sa rešenjima iz plana, pravilima o gradnji i tehničkim propisima.

Clan 74.

Najmanja širina fronta parcele u seoskim naseljima za sve vrste izgradnje iznosi 15,00 m.

Clan 75.

Najveća površina ekonomskog dela parcele u novim (izgrađenim) seoskim naseljima utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 21.

Vrsta seoskog domaćinstva	Maksimalna površina ekonomskog dela (m ²)
mešovita	800,00
poljoprivredna opšteg tipa proizvodnje	1200,00
poljoprivredna specijalizovane proizvodnje	2000,00

5. Opšta pravila parcelacije za višeporodичne stambene objekte

Clan 76.

Najmanja širina parcele za višeporodичne stambene objekte utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 22.

Vrsta višeporodичnog stambenog objekta	Minimalna širina parcele (m)
slobodnostojeci	20,00
u neprekinutom nizu	-
u prekinutom nizu	15,00

Clan 77.

Najveća širina parcele za višeporodичne stambene objekte utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 23.

Vrsta višeporodичnog stambenog objekta	Maksimalna širina parcele (m)
slobodnostojeci	-
u neprekinutom nizu	20,00
u prekinutom nizu	15,00

Clan 78.

Najmanja površina parcele za višeporodичne stambene objekte utvrđuje se prema sledećoj tabeli:

Tabela 24.

Vrsta višeporodичnog stambenog objekta	Minimalna površina parcele (m ²)
slobodnostojeci	600,00
u neprekinutom nizu	600,00
u prekinutom nizu	600,00

Član 79.

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

Broj 110-00-00006/97-01
U Beogradu, 2. oktobra 1998. godine

Ministar,
Dejan Kovacevic, s. r.