

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

(*"Sl. glasnik RS", br. 75/2003*)

OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovim pravilnikom utvrđuju se opšti uslovi parcelacije i izgradnje za naselja dok se ne donese urbanistički plan i zemljište van naselja dok se ne donese prostorni plan ili urbanistički plan sa elementima na osnovu kojih se može izdati akt o urbanističkim uslovima, odnosno izvod iz plana, a radi dobijanja odobrenja za izgradnju, kao i sadržina, uslovi i postupak izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava.

Član 2

Opšti uslovi urbanističke regulacije, u smislu ovog pravilnika, predstavljaju skup međusobno zavisnih pravila i elemenata za obrazovanje i uređenje građevinskih parcela, utvrđivanje regulacione i građevinske linije, međusobnog položaja, visine i spoljnog izgleda objekata, kao i drugih pravila za formiranje akta o urbanističkim uslovima i davanja odobrenja za izgradnju koja se primenjuju i kada važeći prostorni ili urbanistički plan ne sadrži te elemente.

Član 3

Opšta pravila parcelacije, u smislu ovog pravilnika, obuhvataju planske elemente za određivanje veličine, oblika i površine građevinske parcele, regulacione, nivelacione elemente za obeležavanje građevinske parcele i pravila građenja, koji se po pravilu utvrđuju prostornim ili urbanističkim planom, a u slučaju utvrđenom zakonom.

Član 4

Ako urbanistički ili prostorni plan nije donet, ili ako prostorni, odnosno urbanistički plan nema dovoljno elemenata za sprovođenje regulacije i parcelacije u skladu sa opštim pravilima utvrđenim ovim pravilnikom, aktom o urbanističkim uslovima mogu se utvrditi pravila za objekte po zonama iz člana 6 ovog Pravilnika, i to porodične stambene objekte; višeporodične stambene objekte, seoske stambene, poslovne, komercijalne, industrijske, ekonomske objekte i druge objekte po vrsti i nameni, a koji nisu obuhvaćeni članom 89 Zakona.

OPŠTA PRAVILA URBANISTIČKE REGULACIJE

Član 5

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

- 1) urbanističkim pokazateljima (namena, indeks ili stepen izgrađenosti, indeks ili stepen iskorišćenosti);
- 2) urbanističkim mrežama linija (regulaciona linija, građevinska linija, osovinska linija saobraćajnice, granična linija zone);
- 3) pravilima izgradnje (postavljanje objekta, udaljenost objekta, visina objekta, postavljanje ograde, parkiranje i garažiranje i dr.).

Član 6

Površine namenjene za izgradnju mogu se prema specifičnom načinu korišćenja za izgradnju prikazati kao:

1. zone kuća za odmor,
2. seoske zone,
3. zone retkih naselja i porodične gradnje,
4. opšte stambene zone u naseljima srednjih gustina,

5. mešovite i industrijske zone,
6. gradske stambene i opšte zone većih gustina,
7. zone rekonstrukcije i obnove,
8. centralne urbane zone i poslovne zone,
9. ostala posebna područja i posebni objekti, objekti infrastrukture, benzinske stanice i drugo.

Porodični stambeni objekti su objekti za stanovanje sa najviše 4 stambene jedinice.

Opšte stambene zone su zone sa dva ili više tipova stambene izgradnje.

Urbanistički pokazatelji

Član 7

Indeks ili stepen izgrađenosti je odnos između bruto razvijene izgrađene površine svih nadzemnih etaža korisnog prostora i površine parcele, a najveći dozvoljeni po zonama izgradnje je:

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

Član 8

Indeks ili stepen iskorišćenosti zemljišta je odnos između bruto površine pod objektom i površine građevinske parcele pomnožen brojem 100, a najveći dozvoljeni po zonama izgradnje je:

1. zone kuća za odmor	20
2. seoske zone	30
3. zone retkih naselja i porodične gradnje	40
4. opšte stambene zone srednjih gustina	50
5. gradske stambene i opšte zone većih gustina	60
6. mešovite i industrijske zone i ostala posebna područja	70
7. zone rekonstrukcije i obnove	80
8. centralne urbane i poslovne zone	90

Član 9

Za građenje objekata od opšteg interesa može se odstupiti od urbanističkih pokazatelja određenih čl. 7 i 8 ovog pravilnika.

Urbanistička mreža linija

Član 10

Regulaciona linija je linija razgraničenja parcela za površine i objekte od opšteg interesa, odnosno javnog građevinskog zemljišta, od parcela koje imaju drugu namenu, odnosno od ostalog građevinskog zemljišta.

Član 11

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, a najmanja dozvoljena širina pojasa regulacije po vrstama ulica je:

1. stambene ulice	8,00
2. sabirne ulice	10,00
3. pešačke staze	1,50
4. kolski prolazi	5,00
5. privatni prolazi	2,50
6. saobraćajnice u seoskim naseljima	10,00

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

Član 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 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

Član 13

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.).

Član 14

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 ovičenog 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 15

Podzemna građevinska linija za podzemne 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 16

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.

Urbanistička pravila uređenja prostora i izgradnje objekata

Član 17

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.

Član 18

Međusobna udaljenost slobodnostojećih višespratnica i objekata koji se grade u prekinutom nizu, iznosi najmanje polovinu visine višeg objekta. Udaljenost se može smanjiti na četvrtinu ako objekti na naspranim bočnim fasadama ne sadrže naspramne 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 člana višespratni slobodnostojeći objekat ne može zaklanjati direktno osunčanje drugom objektu više od polovine trajanja direktnog osunčanja.

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

Član 19

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.

Član 20

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 1,5 širine regulacije ulice odnosno od rastojanja do građevinske linije naspramnog objekta;
- 2) visina venca novog objekta sa vencem usklađuje se sa vencem susednog objekta.

Član 21

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 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.

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

Član 22

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 aktom o urbanističkim uslovima 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).

Član 23

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.

Član 24

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, kad 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 po 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 25

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.
- Za ispade veće od 1,20 m primenjuje se pravilo iz člana 23 ovog pravilnika.

Član 26

Otvorene spoljne stepenice mogu se postavljati na objekat (prednji deo) 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 27

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.

Član 28

Visina nazitka stambene potkrovnne etaže iznosi najviše 1,60 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine, a određuje se prema konkretnom slučaju.

Član 29

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.

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.

Član 30

Parcela u seoskom naselju može se ograđivati na način utvrđen u članu 29 ovog pravilnika, a 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.

Član 31

Parcele za objekte od opšteg interesa ograđuju se na način utvrđen u članu 29 ovog pravilnika.

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.

Član 32

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 đubrišne jame kada se ekonomsko dvorište nalazi uz javni put.

Član 33

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 regulacije za porodične stambene objekte

Član 34

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

U zoni u kojoj postoje izgrađeni porodični stambeni objekti rastojanje iz stava 1 ovog člana 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 člana utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima.

Član 35

Međusobna udaljenost porodičnih stambenih objekata osim poluatrijumskih objekata i objekata u neprekinutom je 4,00 m.

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

Udaljenost porodičnog stambenog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prolaza od susednih objekata utvrđuje se Aktom o urbanističkim uslovima prema vrsti izgradnje u skladu s ovim pravilnikom.

Udaljenost novog porodičnog stambenog objekta od drugog objekta, bilo koje vrste izgradnje ili nestambenog objekta, može biti najmanje 4,00 m, odnosno udaljenost se utvrđuje primenom opšteg pravila iz člana 18 ovog pravilnika.

Član 36

Najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) porodičnog stambenog objekta i linije susedne građevinske parcele 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

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

Za zone izgrađenih porodičnih stambenih 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 porodičnog stambenog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, do granice građevinske parcele, utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima prema vrsti izgradnje u skladu s ovim pravilnikom.

Član 37

Najveća dozvoljena spratnost porodičnog stambenog objekta u seoskim naseljima je do P+1, u retkim stambenim zonama i naseljima do P+1+Pk, a u stambenim zonama i naseljima srednjih i većih gustina do P+2+Pk (P - prizemlje; 1, 2 - broj spratova; Pk - potkrovlje).

Član 38

Visina porodičnog stambenog objekta ne može preći 12,00 m.

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

Član 39

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 svih vrsta po pravilu obezbeđuju prostor na sopstvenoj građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta, i to - jedno parking ili garažno mesto na 70,00 m² korisnog prostora, s tim da najmanje trećina vozila bude smešteno u garaži.

Član 40

Aktom o urbanističkim uslovima na istoj građevinskoj parceli može se utvrditi izgradnja i drugog objekta prema posebnim uslovima za određenu zonu gradnje.

Član 41

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

Opšta pravila regulacije za seoske objekte

Član 42

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

U zoni izgrađenih seoskih stambenih 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 aktom o urbanističkim uslovima.

Član 43

Međusobna udaljenost spratnih seoskih stambenih objekata je 10,00 m, a prizemnih slobodnostojećih 6,00 m.

Za seoske objekte na građevinskim parcelama čija je širina fronta parcele veća od 15,00 m međusobna udaljenost je najmanje 6,0 m.

Za stambene objekte na građevinskim parcelama čija je širina fronta parcele manja od 15,00 m međusobna udaljenost iznosi najmanje 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 Aktom o urbanističkim uslovima prema vrsti izgradnje u skladu s ovim pravilnikom.

Član 44

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) slobodnostojećeg stambenog 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 vrednosti utvrđenih u stavu 1 ovog člana ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.

Rastojanje stambenog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, do granice građevinske parcele utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima prema vrsti izgradnje i primenom pravila iz st. 1 i 2 ovog člana.

Član 45

Ekonomski objekti jesu:

1) stočne staje (živinarnici, svinjci, govedarnici, ovčarnici, kozarnici), ispusti za stoku, đubrišne jame - đubrišta, poljski klozeti i dr;

2) uz stambeni objekat: letnja kuhinja, mlekara, sanitarni propusnik, magacini hrane za sopstvenu upotrebu i dr;

3) pušnice, sušnice, koš, ambar, nadstrešnica za mašine i vozila, magacini hrane i objekti namenjeni ishrani stoke i dr.

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.

Međusobna rastojanja ekonomskih objekta iz tač. 1, 2 i 3 stava 1 ovog člana zavise od organizacije ekonomskog dvorišta, s tim da se prljavi objekti mogu postavljati samo niz vetar u odnosu na čiste objekte.

Pozicija objekata iz stava 1 ovog člana u odnosu na građevinsku liniju utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima i primenom najmanjih dozvoljenih rastojanja utvrđenih ovim pravilnikom.

Član 46

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

Ako 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 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. 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.

Opšta pravila regulacije za višeporodične stambene objekte

Član 48

Rastojanje između regulacione i građevinske linije za višeporodične stambene objekte osim objekata u nizu je 3,0 m, osim kad se Akt o urbanističkim uslovima izdaje za regulisani deo ulice u kome se građevinska i regulaciona linija poklapaju.

U zoni izgrađenih višeporodičnih 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 aktom o urbanističkim uslovima.

Član 49

Međusobna udaljenost planiranih višeporodičnih stambenih i okolnih objekata, osim objekata u nizu, je 5,0 m.

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

Međusobna udaljenost višeporodičnih stambenih objekata koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima prema vrsti izgradnje u skladu s ovim pravilnikom.

Udaljenost višeporodičnog 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 50

Rastojanje osnovnog gabarita (bez ispada) višeporodičnog stambenog objekta i linije susedne građevinske parcele je 2,5 m.

Za izgrađene višeporodične 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 naspramni otvori stambenih prostorija.

Rastojanje višeporodičnog stambenog objekta koji ima indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, od granice građevinske parcele utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima prema vrsti izgradnje u skladu s ovim pravilnikom.

Član 51

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

- 1) u zoni srednjih gustina do P+3+Pk do P+4
(P - prizemlje; 2, 3 - broj spratova; Pk - potkrovlje)
- 2) u zoni velikih gustina do P+6
(P - prizemlje; 3, 6 - broj spratova)

Aktom o urbanističkim uslovima može se utvrditi i veća spratnost od spratnosti određene tačkom 2) stava 1 ovog člana, a u skladu s mesnim prilikama.

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

Član 52

Parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici višeporodičnog stambenog objekta, svih vrsta izgradnje, po pravilu obezbeđuju na građevinskoj parceli izvan površine javnog puta i to jedno parking ili garažno mesto na jedan stan,

odnosno jedno parking mesto na 70 m² korisne površine, s tim da najmanje polovina vozila bude smeštena u garažama.

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

Površine garaža višeporodičnih stambenih objekata koje se planiraju nadzemno na građevinskoj parceli računavaju se pri utvrđivanju indeksa ili stepena izgrađenosti, odnosno stepena iskorišćenosti građevinske parcele.

Član 53

U slučaju da se građevinske parcele za višeporodičnu stambenu izgradnju ograđuju ograđivanje se vrši na način iz člana 29 ovog pravilnika.

OPŠTA PRAVILA URBANISTIČKE PARCELACIJE

Deoba i ukрупnjavanje građevinske parcele

Član 54

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

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

Član 55

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

Deoba iz stava 1 ovog člana može se utvrditi urbanističkim projektom, ako su ispunjeni uslovi za primenu opštih pravila parcelacije i regulacije iz ovog pravilnika.

Član 56

Građevinska parcela može se ukрупniti preparcelacijom, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele.

Ukрупnjavanje iz stava 1 ovog člana može se utvrditi urbanističkim projektom, ako su ispunjeni uslovi za primenu opštih pravila parcelacije i regulacije ovog pravilnika.

Urbanistički projekat

Član 57

Urbanistički projekat izrađuje se u skladu sa urbanističkim planom odnosno za potrebe parcelacije ili preparcelacije u skladu s ovim pravilnikom.

Urbanistički projekat izrađuje se na overenom katastarsko-topografskom planu kao urbanističko-arhitektonsko rešenje planirane izgradnje i sadrži grafički i tekstualni deo.

Grafički deo urbanističkog projekta na potrebnom broju listova sadrži:

- situacioni prikaz urbanističkog i parternog rešenja, odnosno dispoziciju objekata sa nivelacionim i regulacionim rešenjem;
- urbanističko rešenje predložene parcelacije sa analitičko-geodetskim elementima;
- urbanističko-arhitektonsko rešenje uređenja prostora i građenja, idejna arhitektonska rešenja objekata i pejzažnog uređenja, sa potrebnim urbanističko-arhitektonskim elementima prostora (preseci, izgledi, siluete, krovovi, boje, detalji opreme i sl.);
- plan saobraćajnica ukoliko su predviđene na prostoru koji se uređuje urbanističkim projektom, odnosno situacioni prikaz saobraćajnih površina sa elementima za obeležavanje;
- plan uređenja slobodnih (neizgrađenih) površina (zelenilo, popločavanje, urbana oprema i drugo);
- skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu, ili idejna rešenja komunalne infrastrukture sa sinhron planom za veće komplekse, a po potrebi i plan pojedinačnih komunalnih instalacija i građevina (situacija i profili).

Tekstualni deo urbanističkog projekta sadrži opis, tehnički opis i objašnjenje rešenja iz urbanističkog projekta, kao i potreban opis i razjašnjenje za:

- namenu i karakter prostora (saobraćajne površine ukoliko su urbanističkim projektom predviđene i površine za druge namene);

- namene građevina u celini, kao i namene pojedinih nadzemnih i podzemnih etaža;
- potrebne projekte i radove na postojećim građevinama (rekonstrukcija; nadziđivanje; sanacija; adaptacija; zamena instalacija i dr; dogradnja; promena namene i dr.);
- etapno rešenje privođenja prostora nameni ukoliko je predviđeno.

Urbanistički projekat po potrebi može da sadrži i fotografije postojećih objekata i upućivanje na odnos prema njima, kroz makete, kompjuterske montaže, animacije i slično.

Urbanistički projekat prikazuje se u razmerama 1:1000, 1:500 ili prema potrebi detaljnije, a profili i detalji u pogodnoj razmeri.

Dokumentacija urbanističkog projekta sadrži:

- granice područja koje se uređuje urbanističkim projektom sa izvodom iz plana kojim je predviđena izrada urbanističkog projekta sa obeležjima prostora koji je predmet urbanističkog projekta u urbanističkoj ili široj prostornoj celini ili
- izvod iz odgovarajućeg plana koji se razrađuje urbanističkim projektom, sa granicama obuhvaćenog prostora;
- analizu uticaja na životnu sredinu za one objekte za koje postoji obaveza izrade takve analize;
- skice, planove i programe postojećih i budućih korisnika;
- podatke o izgrađenim objektima, odnosno objektima koji će se graditi;
- urbanističko-arhitektonska konkursna rešenja ili generalne, odnosno idejne projekte objekta - u zavisnosti od karakteristika prostora; i varijantna rešenja (ako ih ima) sa analizama koje upućuju na izbor najpovoljnijih rešenja i dr.;
- potrebna obrazloženja.

Urbanističko rešenje predložene parcelacije u urbanističkom projektu prikazuje se u razmeri 1:1000 odnosno 1:500 za građevinsko područje i male površine kompleksa, ili u drugoj odgovarajućoj razmeri (1:2500, 1:2880 za područje van građevinskog reona i za velike površine kompleksa).

Opšta pravila parcelacije za porodične stambene objekte

Član 58

Najmanja građevinska parcela za izgradnju slobodnostojećeg porodičnog stambenog objekta je 300,00 (m²), dvojnog objekta je 400,00 m² (dve po 200,00 m²), objekata u neprekinutom nizu 150,00 m², poluatrijumskih objekata 130,00 m² i objekata u prekinutom nizu 200,00 m².

Na građevinskoj parceli čija je površina manja od najmanje površine utvrđene u stavu 1 ovog člana, može se aktom o urbanističkim uslovima utvrditi izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti P+1, sa dva stana, indeksa ili stepena izgrađenosti do 1,0 i indeksa ili stepena iskorišćenosti do 60.

Član 59

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

Na građevinskoj parceli, čija je širina manja od najmanje širine utvrđene u stavu 1 ovog člana, može se urbanističkim uslovima utvrditi izgradnja objekta spratnosti do P+1, sa dva stana, indeksa ili stepena izgrađenosti do 1,0 i indeksa ili stepena iskorišćenosti do 60.

Opšta pravila parcelacije za objekte u seoskim naseljima

Član 60

Najmanja parcela u novom (izgrađenom) seoskom naselju za nepoljoprivredna domaćinstva je 400,00 m², za mešovita 600,00 m², a za poljoprivredna 800,00 m².

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

Na građevinskoj parceli čija je površina ili širina manja od najmanje površine ili širine utvrđene u stavu 1 ovog člana, može se aktom o urbanističkim uslovima utvrditi izgradnja ili rekonstrukcija objekta spratnosti do P+1, indeksa ili stepena izgrađenosti do 0,6 i indeksa ili stepena iskorišćenosti do 40.

Opšta pravila parcelacije za višeporodične stambene objekte

Član 61

Najmanja širina parcele za slobodnostojeće višeporodične stambene objekte je 20,0 m a za objekte u prekinutom nizu 15,0 m.

Najmanja površina parcele za višeporodične stambene objekte je 600 m².

AKT O URBANISTIČKIM USLOVIMA

Akt o urbanističkim uslovima za izgradnju van naselja

Član 62

Uz zahtev za izdavanje akta o urbanističkim uslovima podnosi se kopija plana i situacioni plan odnosno grafički prikaz parcele na kojoj se predlaže izgradnja sa planiranom dispozicijom, visinom, gabaritom i namenom objekta.

Akt za energetske objekte za čiju izgradnju se izdaje energetska dozvola, izdaje se u skladu sa tom dozvolom i prostornim planom.

Pre izdavanja akta o urbanističkim uslovima za izgradnju pojedinih vrsta objekata pribavljaju se i drugi uslovi propisani zakonom (analiza uticaja na životnu sredinu i dr.).

Sadržina akta o urbanističkim uslovima

Član 63

Akt o urbanističkim uslovima čije je izdavanje u nadležnosti opštine, odnosno grada, odnosno grada Beograda, sadrži izvod iz prostornog, odnosno preispitanog urbanističkog plana, odnosno privremenih pravila gradnje, odnosno opštih pravila parcelacije i izgradnje, kao i urbanističke uslove koji se odnose na građevinsku parcelu iz zahteva za izdavanje akta o urbanističkim uslovima, i to:

- pravila građenja;
- regulacionu i građevinsku liniju;
- nivelacione uslove;
- mogućnosti i tehničke uslove za priključenje na saobraćajnu, komunalnu i drugu infrastrukturu;
- druge posebne uslove;
- naziv organa koji izdaje akt o urbanističkim uslovima;
- broj i datum izdavanja akta o urbanističkim uslovima;
- potpis ovlašćenog lica;
- pečat organa koji izdaje akt o urbanističkim uslovima.

Akt o urbanističkim uslovima za izgradnju objekata iz člana 89 stav 4 Zakona o planiranju i izgradnji, pored elementa iz stava 1 ovog člana sadrži i podatke o prethodnim radovima.

Izdavanje akta o urbanističkim uslovima

Član 64

Akt o urbanističkim uslovima se izdaje podnosiocu zahteva u dva primerka, a kada akt o urbanističkim uslovima izdaje Ministarstvo nadležno za poslove urbanizma jedan primerak dostavlja se opštini, odnosno gradu na čijoj teritoriji se gradi objekat, odnosno pribavlja akt o urbanističkim uslovima.

Prilozi uz akt o urbanističkim uslovima

Član 65

Nadležna gradska, odnosno opštinska uprava, odnosno ministarstvo nadležno za poslove urbanizma, podnosiocu zahteva uz akt o urbanističkim uslovima dostavlja i kopije pribavljenih uslova, odnosno mišljenja organa i organizacija koji su utvrdili posebne uslove za izradu akta o urbanističkim uslovima, radi izrade idejnog projekta, odnosno za dobijanje odobrenja za izgradnju.

Član 66

Stupanjem na snagu ovog pravilnika prestaje da važi Pravilnik o opštim pravilima urbanističke regulacije i parcelacije ("Službeni glasnik RS", broj 37/98).

Član 67

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