

На основу члана 201. став 5. тачка 25) Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14),

Министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре доноси

# Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу

*Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 22/2015 од 27.2.2015. године, а ступио је на снагу 28.2.2015.*

## I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 1.

Овим правилником прописују се општа правила и услови за парцелацију, регулацију и изградњу.

## II. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ

### Појам

### Члан 2.

Општа правила за парцелацију су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

### Облик и површина грађевинске парцеле

### Члан 3.

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са општим правилима за парцелацију.

### Формирање грађевинске парцеле

### Члан 4.

Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума прописаног овим правилником.

# Исправка граница суседних парцела

## Члан 5.

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела.

Исправка граница из става 1. овог члана врши се ако су испуњени услови за примену општих правила за парцелацију.

## Општа правила за парцелацију за појединачне зоне

### Члан 6.

Општа правила за парцелацију одређују се за: (1) зоне кућа за одмор; (2) сеоске зоне; (3) зоне ретких насеља и породичне градње; (4) опште стамбене зоне, мешовите зоне, градске стамбене зоне и централне градске зоне у насељима средњих и већих густина; (5) периферне пословне, привредне и индустријске зоне и (6) остале зоне.

#### *1. Општа правила за парцелацију у зони кућа за одмор*

### Члан 7.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу појединачних слободностојећих објеката за одмор и повремено становање је 500,00 m<sup>2</sup>.

#### *2. Општа правила за парцелацију у сеоској зони*

### Члан 8.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу у насељу је 400,00 m<sup>2</sup>, а најмања ширина те парцеле у насељима за све врсте изградње износи 12,00 m.

На грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене у ставу 1. овог члана, односно не мања од 150,00 m<sup>2</sup>, може се утврдити изградња стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености до 0,8.

#### *3. Општа правила за парцелацију у зони ретких насеља и породичне градње*

### Члан 9.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300,00 m<sup>2</sup>, двојног објекта је 400,00 m<sup>2</sup> (две по 200,00 m<sup>2</sup>), објеката у непрекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00 m<sup>2</sup>, као и објеката у прекинутом низу - 200,00 m<sup>2</sup>.

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

#### *4. Општа правила за парцелацију у општој стамбеној зони, у мешовитој зони, градској стамбеној зони и централној градској зони у насељима средњих и већих густина*

## **Члан 10.**

Најмања ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене и пословне објекте у непрекинутом низу је 12,0 m, а за слободностојеће вишепородичне стамбене, пословне и друге објекте компатибилних намена је 16,0 m.

Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу за објекте из става 1. овог члана је 600 m<sup>2</sup>.

### *5. Општа правила за парцелацију у периферној пословној, привредној и индустријској зони*

## **Члан 11.**

Најмања ширина грађевинске парцеле за привредне, пословне, производне и индустријске објекте је 16,0 m, а најмања површина нове парцеле за нову изградњу је 800 m<sup>2</sup>.

### *6. Општа правила за парцелацију за објекте у осталим зонама*

## **Члан 12.**

За остале појединачне зоне парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом, односно у складу са инфраструктурним објектима.

## **III. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ**

### **Појам**

## **Члан 13.**

Општа правила за регулацију обухватају планске елементе за одређивање регулационе и грађевинске линије, положај објекта на парцели и друга правила регулације.

Систем елемената регулације заснива се на урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија и осовинска линија јавне саобраћајне површине).

### **Регулационе линије**

## **Члан 14.**

Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (кеј, траса пруге, болница и сл.) и обележава за све постојеће и планиране јавне саобраћајне површина.

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација.

Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела има излаз на јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације по врстама улица:

- 1) сабирне улице - 10,00 m;
- 2) стамбене улице - 8,00 m;

3) саобраћајнице у сеоским насељима - 7,00 m;

4) колски пролази - 5,00 m;

5) приватни пролазе - 2,50 m.

## **Јавне саобраћајне површине**

### **Члан 15.**

Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

Нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације.

Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија, као и основ за постављање улаза у објекат и уређење осталог простора ван појаса регулације.

## **Минимални степен опремљености инфраструктуром**

### **Члан 16.**

Насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање и друго) поставља се у појасу регулације, у складу са потребама и правилима надлежног јавног односно јавно комуналног предузећа.

Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела у зони кућа за одмор, сеоској зони и зони ретких насеља и породичне градње, у периферној пословној, привредној и индустријској зони има излаз на јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације, у којој је изграђена или је планирана минимално водоводна и електроенергетска мрежа.

Локацијски услови издају се ако грађевинска парцела у општој стамбеној зони у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње, у мешовитој зони у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње, у градској стамбеној и општој зони већих густина и централној градској и пословној зони, има излаз на јавну саобраћајну површину, у складу са рангом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације, у којој је изграђена или је планирана минимално водоводна, канализациона и електроенергетска мрежа.

## **Грађевинске линије**

### **Члан 17.**

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које је за појединачне зоне прописано овим правилником.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

### **Члан 18.**

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

## IV. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

### Појам

#### Члан 19.

Општим правилима за изградњу уређују се врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама, односно класа и намена објеката чија изградња је забрањена у тим зонама, положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање и гаражирање возила и др, а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља (индекс изграђености или индекс заузетости) и односе се на појединачне грађевинске парцеле, као и други услови архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

### Врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама

#### Члан 20.

У зони кућа за одмор, сеоској зони и зони ретких насеља и породичне градње, у периферној пословној, привредној и индустријској зони у оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, могу се градити други објекти, као и пратећи и помоћни објекти који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

У општој стамбеној зони у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње, у мешовитој зони у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње, у градској стамбеној и општој зони већих густина и централној градској и пословној зони, у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, дозвољава се на грађевинској парцели компатибилна намена, у оквиру објекта.

На површини основне претежне намене земљишта у зони кућа за одмор, сеоској зони и зони ретких насеља и породичне градње, у општој стамбеној зони у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње, у мешовитој зони у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње, у урбаној стамбеној и општој зони већих густина и централној градској и пословној зони дозвољена је изградња компатибилних намена, и то:

- 1) пословање;
- 2) трговина;
- 3) угоститељство;
- 4) занатство и услуге;
- 5) здравство;
- 6) дечија заштита;
- 7) образовање;
- 8) култура;

9) верски објекти.

На површини основне претежне намене земљишта, у периферној пословној, привредној и индустријској зони, дозвољена је изградња компатибилних намена:

- 1) пословање;
- 2) трговина;
- 3) угоститељство;
- 4) занатство и услуге;
- 5) бензинске станице.

Компатибилне намене у оквиру зоне, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони.

## **Члан 21.**

Ван формираних сеоских насеља и центара, на грађевинским парцелама које имају приступ на јавну саобраћајну површину могу се градити објекти у складу с овим правилима и то индустријски објекти који су у функцији пољопривреде, пословни, сервисно - радни објекти, верски објекти, као и услужни (туризам, трговина и угоститељство, бензинске станице и сл.) и инфраструктурни објекти (као и базе станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.).

На пољопривредном земљишту се могу градити стамбени објекти за пољопривредно домаћинство; економски објекти (за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, производни и сервисно-радни објекти у функцији пољопривреде (хладњаче, магацини, прехранбени производни погони и сл.); објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила); помоћни објекти који су у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, надстрешнице и сл.); инфраструктурни објекти, уз сагласност надлежног министарства.

На шумском земљишту се могу градити објекти за туристичко-рекреативне сврхе; пратећи објекти (шанк-барови, надстрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.); и партерно уређење (одморишта, стазе и сл.). Објекти се не могу градити од бетона, већ се препоручује употреба природних материјала (дрво, камен, шиндра) и традиционалних форми, уз сагласност надлежног министарства.

Уз воде и водозахватне површине могу се градити објекти за туристичко-рекреативне сврхе; пратећи објекти (шанк-барови, просторије за пресвлачење и сл.); дрвене сојенице и надстрешнице; и партерно уређење (спортски терени, опрема, мобилијар, плаже и сл.), уз сагласност надлежног министарства.

## **Класа и намена објеката чија изградња је забрањена у појединачним зонама**

### **Члан 22.**

Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама су објекти:

- 1) за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;
- 2) на постојећој и планираној јавној површини, на површинама уже зоне санитарне заштите водоизворишта или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре;
- 3) у заштитном појасу јавних путева ван насеља, а који се утврђује у складу са Законом о јавним путевима и износи за државне путеве првог реда 20 m, за државне путеве другог

реда 10 m, односно за општинске путеве 5 m са обе стране пута;

4) у заштитној зони електроенергетског појаса, који се утврђује се у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88 и "Службени лист СРЈ", број 18/92) објеката и износи за надземни вод 10 kV - 6 m, за надземни вод 35 kV - 15 m, за надземни вод 110 kV - 15 m и за надземни вод 220 kV - 15 m;

5) у заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама, односно у плавним зонама;

б) на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са законом којим се уређују геолошка и инжењерско - геолошка истраживања, у инжењерско-геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.

## **Положај објекта на парцели**

### **Члан 23.**

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;

2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;

4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле, и

5) као атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

## **Висина објекта**

### **Члан 24.**

Висина новог објекта на грађевинској парцели, утврђује се применом правила о висинској регулацији, односно дозвољеном висином објекта прописаном овим правилником.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

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

### **Члан 25.**

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

Релативна висина је:

1) на релативно равном терену, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб

саобраћајнице и на стрмом терену са нагибом према улици (навише), једнака је висини објекта;

2) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца;

3) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;

4) висина назидка поткровне етаже није ограничена, ограничава се само висина венца објекта.

## **Члан 26.**

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине од нулте коте;

3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине;

4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.

## **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

### **Члан 27.**

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња, пољски клозет и сл.).

## **Грађевински елементи објеката**

### **Члан 28.**

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1) излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

2) излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;

3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;

4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;



5) конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

### **Члан 29.**

Испади на објекту (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

### **Члан 30.**

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 m од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 m.

Степенице из става 1. овог члана које савлађују висину преко 0,90 m, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице из става 1. овог члана које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

### **Члан 31.**

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

## **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање и гаражирање возила**

### **Члан 32.**

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

### **Члан 33.**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

У случају из става 2. овог члана, број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- 2) пошта - једно ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;
- 3) трговина на мало - једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- 4) угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- 5) хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 8) производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

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

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

### **Одводњавање и нивелација**

#### **Члан 34.**

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

### **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго**

#### **Члан 35.**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

## Општа правила за изградњу за појединачне зоне

### 1. Индекс изграђености или индекс заузетости

#### Члан 36.

Највећи дозвољени индекс изграђености по зонама изградње је за:

- 1) зона кућа за одмор - 0,3;
- 2) сеоска зона - 0,8;
- 3) зона ретких насеља и породичне градње - 1,2;
- 4) општа стамбена зона у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње - 1,6;
- 5) мешовите зоне у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње - 2,0;
- 6) градске стамбене и опште зоне већих густина - 2.8;
- 7) централне градске и пословне зоне - 3,5;
- 8) периферне пословне, привредне и индустријске зоне - 1,5;
- 9) остале појединачне зоне и посебни објекти, објекти инфраструктуре и друго - у складу са врстом објекта.

Највећи дозвољени индекс заузетости по зонама изградње је за:

- 1) зона кућа за одмор - 25%;
- 2) сеоска зона - 30%;
- 3) зона ретких насеља и породичне градње - 40%;
- 4) општа стамбена зона у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње - 50%;
- 5) мешовите зоне у насељима средњих густина са два или више типова нестамбене градње - 50%;
- 6) градске стамбене и опште зоне већих густина - 50%;
- 7) централне градске и пословне зоне - 60%;
- 8) периферне пословне, привредне и индустријске зоне - 60%;
- 9) остале посебне зоне и посебни објекти, објекти инфраструктуре и друго - у складу са врстом објекта.

### 2. Ограђивање по појединачним зонама

#### Члан 37.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Грађевинске парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40 m уз

сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.

У насељима се грађевинске парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, грађевинске парцеле се по правилу не ограђују. Грађевинске парцеле за објекте од јавног интереса се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

### *3. Општа правила за изградњу у зони кућа за одмор*

#### **Члан 38.**

Највећа дозвољена спратност објекта у зони кућа за одмор је највише до две надземне етажe.

#### **Члан 39.**

Минимално растојање регулационе линије од грађевинске линије за нови објекат је 5 m.

### *4. Општа правила за изградњу за сеоске зоне*

#### **Члан 40.**

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у сеоској зони је највише до три надземне етажe.

#### **Члан 41.**

Растојање регулационе линије од грађевинске линије у сеоској зони је 5,0 m.

У сеоској зони растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За сеоске стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, растојање из става 1. овог члана утврђује се локацијским условима.

#### **Члан 42.**

Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00 m.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

### **Члан 43.**

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00 m, а приземних слободностојећих 5,00 m.

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

Међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијским условима према врсти изградње.

### **Члан 44.**

Економски објекти су објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунџа, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви); објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).

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

### **Члан 45.**

Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се локацијским условима и применом најмањих дозвољених растојања за објекте прописаних овим правилником.

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

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

### **Члан 46.**

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

У случају када се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката утврђује се применом одредаба члана 43. овог правилника.

### **Члан 47.**

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут, најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00 m, а економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,50 m, а економског 3,00 m.

Ако су испуњени услови из става 2. овог члана, економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације прописаних овим правилником.

увећаним за најмање 3,00 m зеленог простора.

#### **Члан 48.**

Грађевинске парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

#### *5. Општа правила за изградњу у зони ретких насеља и породичне градње*

#### **Члан 49.**

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у зони ретких насеља и породичне изградње је највише до четири надземне етаже.

#### **Члан 50.**

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

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

За објекат који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање из става 1. овог члана утврђује се локацијским условима.

#### **Члан 51.**

Међусобна удаљеност нових објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,00 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се у складу с одредбом става 1. овог члана, обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:

- 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 m;
- 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 m;
- 3) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,00 m;
- 4) први или последњи објекат у непрекинутом низу - 1,50 m.

#### **Члан 52.**

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

За зоне изграђених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у ставу 1. овог члана, могу се нови објекти постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

- 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,00 m;
- 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 m.

Растојање новог објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијским условима према врсти изградње у складу с овим правилником.

#### *6. Општа правила за изградњу за опште стамбене и мешовите зоне у насељима*

## *средњих густина*

### **Члан 53.**

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у стамбеним зонама и насељима средњих густина је до пет надземних етажа.

### **Члан 54.**

Растојање између регулационе и грађевинске линије за објекте осим објеката у низу је 3,0 m, осим кад се локацијски услови издају за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

У зони изграђених објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, растојање из става 1. овог члана утврђује се локацијским условима.

### **Члан 55.**

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи по правилу најмање половину висине вишег објекта, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне грађевинске парцеле.

Удаљеност се може смањити на четвртину, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу, по правилу је 5,0 m, а минимум 4,00 m, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

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

### **Члан 56.**

Најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,5 m.

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

Растојање објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, од границе грађевинске парцеле утврђује се локацијским условима према врсти изградње прописаном овим правилником.

## *7. Општа правила за изградњу за градске стамбене и опште зоне већих густина*

### **Члан 57.**

Спратност објеката свих врста у градским стамбеним и општим зонама већих густина је до седам надземних етажа.

## **Члан 58.**

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

У зони изграђених објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

## **Члан 59.**

Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,0 m, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

## **Члан 60.**

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,5 m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,5 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

### *8. Општа правила за изградњу за централне градске и пословне зоне*

## **Члан 61.**

Спратност објеката свих врста у зони реконструкције и обнове и централној урбаној зони, као и у пословној зони и осталим изграђеним подручјима утврђује се локацијским условима, у складу са околном постојећом градњом.

## **Члан 62.**

Грађевинска и регулациона линија се по правилу поклапају осим кад се локацијским условима издаје за нерегулисани део улице у коме је растојање између регулационе и грађевинске линије за објекте осим објеката у низу 3,0 m.

У зони изграђених објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

## **Члан 63.**

Објекти које се по правилу граде у зонама реконструкције и обнове и централним урбаним и пословним зонама су објекти у низу.

Међусобна удаљеност нових слободностојећих и околних објеката, осим објеката у низу, је 5,0 m, тако што се положајем новог објекта обезбеђује наведена удаљеност од постојећег објекта.

За изграђене слободностојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5,00 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

## **Члан 64.**

Најмање дозвољено растојање новог слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,5 m.



За изграђене слободностојеће објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 2,5 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

*9. Општа правила за изградњу у периферној пословној, привредној и индустријској зони*

**Члан 65.**

Спратност објеката свих врста у неизграђеној периферној пословној, привредној и индустријској зони ван насеља се утврђује локацијским условима, а у складу с технолошким захтевима.

Објекти и пратећи објекти у посебним подручјима, на шумском земљишту и уз воде и водозахватне површине (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити спратности највише једна надземна етажа, а највеће дозвољене висине сојеница и надстрешница су 7,0 m.

**V. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 66.**

Даном ступања на снагу овог правилника престаје да важи Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 50/11).

**Члан 67.**

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

Број 110-00-00073/2015-07

У Београду, 27. фебруара 2015. године

Министар,  
проф. др **Зорана Михајловић**, с.р.