

На основу члана 27. став 5. тачка б) Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске”, број 40/13) и члана 82. став 2. Закона о републичкој управи („Службени гласник Републике Српске”, бр. 118/08, 11/09, 74/10, 86/10, 24/12 и 121/12), министар за просторно уређење, грађевинарство и екологију доноси

## ПРАВИЛНИК О ОПШТИМ ПРАВИЛИМА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

### I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 1.

Овим правилником утврђују се општа правила урбанистичке регулације и парцелације за формирање грађевинске парцеле и издавање локацијских услова на простору за који није донесен зонинг план, зонинг план подручја посебне намјене, регулациони план, урбанистички пројекат или план парцелације.

#### Члан 2.

У поступку израде документа просторног уређења носиоци израде докумената просторног уређења примјењују правила урбанистичке регулације и парцелације прописана овим правилником.

#### Члан 3.

За просторе за које је донесен спроведбени документ просторног уређења примјењују се правила регулације и парцелације утврђена тим документом, уз примјену и одредаба овог правилника, уколико спроведбеним документом одређена правила нису дефинисана.

### II ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

#### 1. Урбанистичка мрежа линија

#### Члан 4.

Општа правила урбанистичке регулације представљају скуп међусобно зависних правила и елемената за формирање и уређење грађевинских парцела, утврђивање регулационе и грађевинске линије, међусобног положаја, висине и спољног изгледа објеката, као и других релевантних правила за издавање локацијских услова и када важећи документ просторног уређења не садржи те елементе.

#### Члан 5.

Регулација простора и насеља заснива се на систему елемената регулације:

- а) урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне),
- б) урбанистичким показатељима (коэффицијент изграђености, коэффициент заузетости и сл.) и

в) урбанистичким правилима уређења простора и грађења (позиционирање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, ограђивање, паркирање и гаражирање и др.).

## 2. Регулационе линије, саобраћајнице и инфраструктура

### Члан 6.

(1) Регулациона линија је планска линија, одређена графички и нумерички, која одваја земљиште планирано за јавне површине од земљишта планираног за друге намјене.

(2) Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију јавних површина или површина и коридора резервисаних за будући развој, заштитних зона и слично.

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

(4) Најмања дозвољена ширина појаса регулације по врстама саобраћајница за:

а) градске и магистралне саобраћајнице насеља износи 15 m,

б) сабирне улице износи 10 m,

в) стамбене улице износи 6 m,

г) јавне саобраћајнице у селима износи 7 m,

д) колски пролази износи 5 m,

ђ) приватни пролази износи 2,50 m и

е) пјешачке стазе износи 1,50 m.

### Члан 7.

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

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

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

(4) 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.

(5) Код планирања нових саобраћајница, уколико то просторни и технички услови дозвољавају, планира се зелени појас и бициклическе стазе у оквиру путног коридора.

### Члан 8.

(1) Комунална и друга јавна инфраструктура насеља (примарна и секундарна мрежа водовода, канализације, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско гријање) поставља се у појасу регулације.

(2) За нова или изграђена насеља, утврђују се појасеви регулације за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута), као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.).

### 3. Грађевинске линије

#### Члан 9.

(1) Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази унутар грађевинске парцеле на растојању од регулационе линије или границе парцеле прописаног овим правилником.

(2) Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, и то њеним најистуренијим дијелом, односно унутар простора оивиченог грађевинским линијама.

(3) Фасада објекта за коју није дефинисана грађевинска линија поставља се у складу са одредбама овог правилника о минималним удаљеностима.

(4) Код сусједних објеката у низу завршни профили фасада на бочним странама објекта морају бити исти.

(5) За посебно значајна подручја или зоне реконструкције гдје је велики коефицијент изграђености парцеле дефинишу се и дворишне грађевинске линије.

#### Члан 10.

(1) Подземна грађевинска линија за подземне објекте који се граде у зони намијењеној изградњи објеката од општег интереса (подземни пјешачки пролази, подземни јавни гаражни простори, комунална постројења и сл.) утврђује се у појасу регулације.

(2) Подземна грађевинска линија за остале подземне објекте (дијелови 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.

#### Члан 11.

За надземне објекте који се граде у зони намијењеној изградњи објеката од општег интереса (надземни пјешачки прелази, надземне пасареле као везе два објекта преко јавног пута и сл.) надземна грађевинска линија утврђује се у појасу регулације.

### III ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

#### 1. Појам правила изградње и претежне намјене површина

#### Члан 12.

(1) Правилима изградње уређују се дозвољене претежне намјене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, начин обезбјеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

(2) Правила изградње исказују се системом урбанистичких правила и показатеља (намјена, коефицијент изграђености или коефицијент заузетости) и односе се на појединачне грађевинске парцеле.

#### Члан 13.

Површине намијењене за изградњу према специфичном постојећем или планираном претежном начину коришћења зоне којој припадају могу бити:

- а) зоне кућа за одмор,
- б) сеоске зоне,
- в) зоне породичне градње,

- г) стамбене зоне са два или више типова стамбене изградње,
- д) мјешовите зоне са два или више типова нестамбене градње,
- ђ) урбане стамбене и опште зоне већих густина,
- е) централне урбане зоне и пословне зоне,
- ж) привредне и индустријске зоне и
- з) остала посебна подручја и зоне посебни објекти, објекти инфраструктуре и друго.

## 2. Врста и намјена објеката у насељу и ван насеља

### Члан 14.

(1) На подручју насеља и грађевинском земљишту ван насеља, поред стамбених, могу се градити и други објекти компатибилне намјене и садржаја, који својом дјелатношћу не могу имати штетан утицај на животну средину.

(2) Компатибилне намјене и садржаји у функцији насеља у смислу става 1. овог члана су:

- а) становање,
- б) трговина,
- в) туризам и угоститељство,
- г) занатство и услуге,
- д) администрација,
- ђ) комунални и саобраћајни објекти,
- е) здравство,
- ж) дјечја заштита,
- з) образовање,
- и) објекти за спорт и рекреацију,
- ј) култура,
- к) вјерски објекти и
- л) зелене и рекреационе површине.

(3) На грађевинској парцели индивидуалног стамбеног објекта, а у оквиру дозвољеног коефицијента изграђености парцеле, допуштена је изградња пословних објеката чија је намјена компатибилна становању и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта.

(4) Компатибилне намјене становању у смислу става 2. овог члана су:

- а) трговина,
- б) угоститељство,
- в) занатство и услуге,
- г) администрација,
- д) здравство,
- ђ) дјечја заштита,
- е) образовање и
- ж) култура.

(5) Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим намјенама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

(6) Изван формираних сеоских насеља, поред објеката намјене из става 2. овог члана, на парцелама које имају приступ на јавну површину, могу се градити и индустријски и други објекти који су у функцији пољопривреде.

### Члан 15.

(1) У насељима се планира и уређује систем зеленила различитих функција и са одговарајућим елементима који доприносе естетским и биоклиматским вриједностима урбаног простора.

(2) Зелене површине су дио животног простора, обрасле вегетацијом, а у градским срединама то су простори у којима се његује зеленило обично вјештачким путем засађено и уређено по одређеним принципима.

(3) Елементи зеленила су: травњаци, цвјетњаци, жбунасто и високо растиње, шуме, дрвореди, групације жардињера и друго.

(4) Функције зелених површина у насељима су:

а) зеленило стамбених блокова (травњаци са разним врстама зелених структура, блоковски паркови, дјечија игралишта и др.),

б) јавно зеленило (шуме, паркови, скверови, дрвореди, зеленило ријечних обала, зеленило јавних спортских и рекреативних зона и др.),

в) зеленило ограничене употребе (школска игралишта, отворени простори других просвјетних и спортских установа, клубова, културних установа, индустријских комплекса, зеленило парцела са индивидуалним стамбеним објектима и др.) и

г) зеленило специјалне намјене (заштитно зеленило уз саобраћајнице, инфраструктурне коридоре, ријечне обале и др.).

#### Члан 16.

(1) На јавној површини, на површинама уже зоне санитарне заштите водоизворишта или на простору коридора постојеће инфраструктуре не граде се објекти и не врше радови супротни намјени наведених површина.

(2) На простору предвиђеном за заштитне појасеве не граде се објекти и не врше радови супротни намјени због којег је појас успостављен.

### 3. Коефицијент изграђености и коефицијент заузетости

#### Члан 17.

(1) Бруто грађевинска површина објекта је збир површина свих појединачних бруто грађевинских површина подземних и надземних етажа обухваћених спољним обимом зидова објекта или другим грађевинским елементима који га формирају, укључујући и тавански простор и све комуникацијске дијелове, као што су степеништа, лифтови, ходници, улази, предулази и сл., а обрачунава се у складу са посебним прописом о обрачуну површина и запремина донесеним у складу са Законом о уређењу простора и грађењу.

(2) Коефицијент изграђености је однос укупне бруто грађевинске површине свих надземних етажа објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

#### Члан 18.

Коефицијент заузетости је однос тлоцртне површине свих објеката на грађевинској парцели (укључујући кровне вијенце, балконе, терасе и слично) и укупне површине грађевинске парцеле.

### 4. Урбанистичка правила уређења простора и грађења

#### Члан 19.

(1) На грађевинској парцели објекти могу бити постављени:

а) у непрекинутом низу – објекат на парцели додирује обје бочне линије грађевинске парцеле,

б) у прекинутом низу – објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,

в) као слободностојећи – објекат не додирује ниједну линију грађевинске парцеле или

г) као полуатријумски – објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

(2) Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се у складу са одредбама овог правилника о удаљености новог објекта од границе сусједне парцеле.

#### Члан 20.

(1) Висина објекта мјери се од коначно заравнатог и уређеног терена уз фасаду објекта на његовом најнижем дијелу до горње ивице таванске конструкције задње етаже, односно врха надзиде поткровља.

(2) Највећа дозвољена висина објекта утврђена је одредбама овог правилника.

(3) Нулта (апсолутна) кота је тачка пресјека линије терена и вертикалне осе објекта.

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

#### Члан 21.

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

(2) Релативна висина је:

а) на релативно равном терену – растојање од нулте коте до коте сљемена, за објекте са косим кровом, односно вијенца, за објекте са равним кровом,

б) на стрмом терену са нагибом према улици навише, када је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2 m – растојање од нулте коте до коте сљемена, односно вијенца,

в) на стрмом терену са нагибом према улици навише, када је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2 m – растојање од коте нивелете јавног пута до коте сљемена (вијенца) умањено за разлику висине преко 2 m,

г) на стрмом терену са нагибом од улице наниже, када је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута – растојање од коте нивелете пута до коте сљемена (вијенца),

д) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се примјеном одговарајућих тачака овог члана,

ђ) висина вијенца новог објекта са вијенцем усклађује се по правилу са вијенцем сусједног објекта и

е) висина назитка поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

#### Члан 22.

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

а) кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,

б) кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте,

в) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице наниже, када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута,

г) за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се у складу са т. а), б) и в) овог става,

д) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се у складу са претходним тачкама овог члана и

ђ) за објекте који у приземљу имају нестамбену намјену кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара, а денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта.

## 5. Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

### Члан 23.

(1) На грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката компатибилне намјене према одређеним условима за зону у којој се налази парцела.

(2) На истој грађевинској парцели на којој је саграђен главни стамбени и пословни објекат или објекат јавне намјене, могу се градити и помоћни објекти који су у функцији коришћења главног објекта, ако се помоћне просторије не могу смјестити у саставу главног објекта.

(3) Помоћни објекти у смислу става 2. овог члана су гараже, оставе, котловнице, пушнице, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, љетне кухиње, пољски WC и слично, бруто грађевинске површине до 50 m<sup>2</sup> и могу имати само једну надземну етажу, свијетле висине до 2,4 m.

(4) Изузетно од става 3. овог члана површина помоћних објеката може бити и већа уколико просторне могућности то дозвољавају, а на основу стручног мишљења правног лица овлаштеног за израду докумената просторног уређења.

(5) Помоћни објекти се лоцирају на грађевинској парцели главног објекта, иза или у линији главног објекта.

### Члан 24.

Грађевински елементи у нивоу приземља који не улазе у основни габарит објекта за који је утврђена грађевинска линија су:

а) излози локала истакнути до 0,30 m, по цијелој висини приземља, ако је ширина тротоара најмање 3 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња истакна излога локала у приземљу,

б) излози локала истакнути до 0,90 m по цијелој висини приземља у пјешачким зонама,

в) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже истакнути до 2 m, по цијелој ширини објекта са висином изнад 3 m и

г) конзолне рекламе истакнуте до 1,20 m постављене на висини већој од 3 m.

### Члан 25.

(1) Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи дио објекта ако је грађевинска линија 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.

(2) Степенице из става 1. овог члана које савладавају висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.

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

### Члан 26.

(1) Грађевински дијелови испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи габарите надземног дијела објекта, и то:

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

б) шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара до 1 m.

(2) Стопе темеља не могу прелазити границу сусједне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

## 6. Начин обезбјеђивања приступа парцели и паркирање

### Члан 27.

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

(2) Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ на јавну саобраћајну површину не може бити мања од 2,50 m.

(3) За објекте у радним зонама обезбјеђује се противпожарни пут око објеката у складу са посебним прописом.

### Члан 28.

(1) За паркирање возила на грађевинској парцели стамбеног објекта обезбјеђује се простор, изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно мјесто на један стан.

(2) За паркирање возила на грађевинској парцели осталих објеката обезбјеђује се простор изван површине јавног пута, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

а) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – 1 ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора,

б) пошта – 1 ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора,

в) трговина на мало – 1 ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора,

г) угоститељски објекат – 1 ПМ на користан простор за осам столица,

д) хотелијерска установа – 1 ПМ на користан простор за десет кревета,

ђ) позориште или биоскоп – 1 ПМ на користан простор за 30 гледалаца, спортска хала – 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца и

е) производни, магацински и индустријски објекат – 1 ПМ на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

(3) За паркирање возила на грађевинској парцели стамбено-пословног објекта, паркинг или гаражно мјесто обезбјеђује се у складу са ст. 1 и 2. овог члана.

(4) Гараже објеката планирају се у објекту и подземно или надземно изван габарита објекта, а у оквиру грађевинске парцеле.

(5) Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању коефицијента изграђености, односно коефицијента заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у коефицијенте.

(6) Паркинг простори могу се планирати и у оквиру регулационих линија јавних површина у централним зонама.

## 7. Одводњавање, нивелација, архитектонско обликовање и материјализација

### Члан 29.

(1) Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим рјешењем на нивоу блока у регулационом плану, а ако такво рјешење не постоји, површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) или каналима, са најмањим падом од 1,5%.

(2) Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмјеравати према другој парцели.

(3) 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.



## Члан 30.

(1) Спољни изглед објекта, облик крова, примијењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом или главним пројектом.

(2) Спољни изглед објекта у зони заштићених културних и природних добара, усклађује се са утврђеним мјерама заштите.

## IV ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ

### 1. Коефицијент изграђености и коефицијент заузетости

#### Члан 31.

Највећи дозвољени коефицијент изграђености по зонама изградње износи:

- а) за зоне кућа за одмор – 0,3,
- б) за сеоске зоне – 0,5,
- в) за зоне породичне градње – 1,
- г) за стамбене зоне са два или више типова стамбене изградње – 1,5,
- д) за мјешовите зоне са два или више типова нестамбене градње – 1,7,
- ђ) за урбане стамбене и опште зоне већих густина – 2,5,
- е) за централне урбане зоне и пословне зоне – 4,2 и
- ж) за привредне и индустријске зоне – 2,1.

#### Члан 32.

Највећи дозвољени коефицијент заузетости по зонама изградње износи:

- а) за зоне кућа за одмор – 0,2,
- б) за сеоске зоне – 0,3,
- в) за оне породичне градње – 0,4,
- г) за стамбене зоне са два или више типова стамбене изградње – 0,5,
- д) за мјешовите зоне са два или више типова нестамбене градње – 0,6,
- ђ) за урбане стамбене и опште зоне већих густина – 0,7,
- е) за централне урбане и пословне зоне – 0,8 и
- ж) за привредне и индустријске зоне – 0,6.

### 2. Ограђивање грађевинске парцеле

#### Члан 33.

(1) 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.

(2) Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од сусједне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чија је максимална висина једнака разлици кота нивелета сусједних парцела.

(3) Зидане и друге врсте ограде постављају се на граници грађевинске парцеле тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

(4) Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност сусједа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

(5) Сусједне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, које се постављају према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

(6) Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

#### Члан 34.

(1) У насељима парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката се не ограђују.

(2) У зонама вишепородичне стамбене и стамбено-пословне изградње, парцеле се не ограђују.

(3) Парцеле за објекте од општег интереса се не ограђују, осим објеката као што су школе, вртићи, здравствене установе и слично.

#### Члан 35.

(1) Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намјене, ограђују се у складу са посебним прописима.

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

### 3. Правила изградње за зоне кућа за одмор

#### Члан 36.

Највећа дозвољена спратност објекта у зонама кућа за одмор и викенд-насељима је до Пр+Пк, односно највише до двије надземне етаже.

#### Члан 37.

Минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије за нови објекат износи 5m, осим уколико је посебним прописом другачије одређено.

### 4. Правила изградње за сеоске зоне

#### Члан 38.

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у сеоским насељима је до Пр+1+Пк, односно највише до три надземне етаже.

#### Члан 39.

(1) Минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије објеката свих врста у сеоским насељима износи 5 m, осим уколико је посебним прописом другачије одређено.

(2) У зони изграђених објеката свих врста у сеоским насељима растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

(3) За сеоске стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, растојање из става 1. овог члана утврђује се у складу са одредбама овог правилника којим се уређује минимално одстојање од границе парцеле и сусједног објекта.

#### Члан 40.

(1) Минимално растојање најистуренијег дијела слободностојећег објекта на дијелу бочног дворишта и границе сусједне грађевинске парцеле износи 3 m, а двојних објеката и објеката у прекинутом низу износи 4 m.

(2) За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4 m не могу се на сусједним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

(3) Изузетно од ст. 1. и 2. овог члана, уколико постоји сагласност комшије, објекти се могу постављати и на самој граници парцеле ако се тиме формира двојни објекат.

#### Члан 41.

(1) Минимална међусобна удаљеност нових слободностојећих стамбених објеката износи 6 m.

(2) За изграђене стамбене објекте који су међусобно удаљени мање од 6 m, у случају реконструкције, не могу се на сусједним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

#### Члан 42.

(1) Економски објекти су:

а) објекти за гајење домаћих животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајењење живине, коза, оваца, свиња и сл.), као и објекти за гајењење голубова, кунића, украсне живине и птица и слично,

б) пратећи објекти за гајење животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке и сл.),

в) објекти за складиштење сточне хране (сјеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирание сило-јаме, сило-тречеве и сл.),

г) објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви и сл.) и

д) други објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).

(2) Међусобна растојања економских објеката из става 1. овог члана зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти у односу на чисте објекте постављају зависно од руже вјетрова.

#### Члан 43.

(1) Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се примјеном најмањих дозвољених растојања за објекте утврђених овим правилником.

(2) Минимално растојање стамбеног објекта и сточне стаје износи 15 m.

(3) Ђубриште и пољски клозет од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде удаљени су најмање 20 m и то само на најнижој коти.

#### Члан 44.

(1) У случају да се економски дијелови сусједних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m.

(2) У случају када се економски дио једне парцеле непосредно граничи са стамбеним дијелом друге парцеле, растојање нових економских објеката утврђује се примјеном правила овог правилника у зависности од врсте економског објекта.

#### Члан 45.

(1) На парцели са нагибом терена од јавног пута наниже, у случају нове изградње, стамбено дио парцеле се поставља на највишој коти уз јавни пут с тим што најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3 m, а економски дио парцеле се поставља иза стамбеног дијела (наниже).

(2) На парцели са нагибом терена према јавном путу навише, у случају нове изградње, стамбени дио парцеле се поставља на највишој коти, с тим да најмања ширина приступног пута износи 2,50 m, а економског – 3 m.

(3) Ако су испуњени услови из става 2. овог члана, економски дио парцеле може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији.

(4) У случају из става 3. овог члана растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се примјеном општих правила регулације утврђених овим правилником увећаним за најмање 3 m зеленог простора.

#### Члан 46.

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

### 5. Правила изградње за зоне породичне градње

#### Члан 47.

Највећа дозвољена спратност објеката у зонама породичне градње је до три надземне етаже.

#### Члан 48.

(1) Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекат износи 5 m, осим уколико је посебним прописом другачије одређено.

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

#### Члан 49.

(1) Минимална међусобна удаљеност нових објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу, износи 6 m.

(2) Минимална удаљеност новог слободностојећег објекта и границе сусједне грађевинске парцеле износи 3 m, а за двојне објекте и објекте у прекинутом низу – 4m.

#### Члан 50.

(1) За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 6 m, у случају реконструкције не могу се на сусједним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

(2) За зоне изграђених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вриједности утврђених у члану 49. став 2. овог правилника, нови објекти могу се постављати и на растојањима на којем се налазе постојећи објекти, али не мањим од 1 m од границе грађевинске парцеле.

### 6. Правила изградње за стамбене зоне са два или више типова стамбене изградње и мјешовите зоне са два или више типова нестамбене градње

#### Члан 51.

Највећа дозвољена спратност објеката у стамбеним и мјешовитим зонама износи до пет надземних етажа.

#### Члан 52.

(1) Минимално растојање између регулационе и грађевинске линије за објекте осим објеката у низу износи 3 m, осим уколико је посебним прописом другачије одређено.

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

#### Члан 53.

(1) Минимална удаљеност планираних слободностојећих објеката од околних објеката, осим објеката у низу, износи 6 m, односно 4 m ако један од наспрамних зидова објеката не садржи отворе за дневно освјетљење.

(2) Минимална међусобна удаљеност објеката чија је спратност већа од пет надземних етажа износи најмање висину вишег објекта.

(3) Удаљеност се може смањити на половину висине ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, атељеима и пословним просторијама.

(4) За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4 m, у случају реконструкције не могу се на сусједним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

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

#### Члан 54.

(1) Најмање дозвољено растојање најистуренијег дијела објекта и границе сусједне грађевинске парцеле, којом се обезбјеђује међусобна удаљеност објеката, износи 2,5 m.

(2) За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вриједности утврђених у ставу 1. овог члана, у случају реконструкције не могу се на сусједним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

(3) Растојање објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, од границе грађевинске парцеле утврђује се у складу са одредбама овог правилника о минималним међусобним одстојањима између објеката или граница парцела одговарајуће зоне.

### 7. Правила изградње за урбане стамбене и опште зоне већих густина

#### Члан 55.

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

#### Члан 56.

(1) Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте осим објеката у низу износи 3 m, осим када је спроведбеним документом просторног уређења предвиђено другачије.

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

#### Члан 57.

(1) Минимална међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу, износи 6 m, тако што се обезбјеђује удаљеност новог објекта од границе сусједне парцеле.

(2) За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4 m, у случају реконструкције не могу се на сусједним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

## Члан 58.

(1) Минимално дозвољено растојање најистуренијег дијела новог објекта и границе сусједне грађевинске парцеле, којом се обезбјеђује међусобна удаљеност објеката, износи 3 m.

(2) За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 3 m, у случају реконструкције не могу се на сусједним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

## 8. Правила изградње за централне урбане и пословне зоне

### Члан 59.

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

### Члан 60.

(1) Грађевинска и регулациона линија се по правилу поклапају, осим када се локацијски услови издају за нерегулисани дио улице у коме растојање између регулационе и грађевинске линије за објекте, осим објеката у низу, износи 3 m.

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

### Члан 61.

(1) Објекти који се граде у зонама реконструкције и обнове и централним урбаним и пословним зонама су најчешће објекти у низу.

(2) Међусобна удаљеност нових слободностојећих и околних објеката, осим објеката у низу, износи 6 m, тако што се положајем новог објекта обезбјеђује наведена удаљеност од постојећег објекта.

(3) За изграђене слободностојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 6 m, у случају реконструкције не могу се на сусједним странама предвиђати наспрамни отвори.

### Члан 62.

(1) Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог слободностојећег објекта и границе сусједне грађевинске парцеле, којом се обезбјеђује међусобна удаљеност објеката, износи 3 m.

(2) За изграђене слободностојеће објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 3 m не могу се на сусједним странама предвиђати наспрамни отвори.

## 9. Правила изградње привредне и индустријске зоне

### Члан 63.

Спратност објеката свих врста у индустријској и неизграђеној пословној или привредној зони ван насеља утврђује се у складу са технолошким захтјевима.

### Члан 64.

(1) Минимална удаљеност између грађевинске и регулационе линије привредних објеката мора обезбиједити манипулативни и противпожарни пут.

(2) Површина колско-манипулативне површине треба бити прилагођена врсти возила која њоме манипулишу и технолошком процесу њиховог рада.

## V ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

### Члан 65.

Општа правила парцелације обухватају планске елементе за одређивање величине, облика и површине нове грађевинске парцеле, нивелационе коте јавних површина и коте приземља објеката у контактної зони са јавним појасом регулације.

### Члан 66.

(1) Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.  
(2) Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са рјешењима из документа просторног уређења, правилима грађења и техничким прописима.

### Члан 67.

Грађевинска парцела може се парцелацијом укрупнити и дијелити до минимума утврђеног овим правилником.

### Члан 68.

(1) Исправка границе катастарске парцеле ради формирања грађевинске парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели на основу плана парцелације.  
(2) Приликом израде плана парцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у државној својини која се припаја сусједној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.  
(3) Исправка граница свих сусједних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намјени грађевинске парцеле.  
(4) Исправка граница из става 1. овог члана може се утврдити ако су испуњени услови за примјену општих правила парцелације и регулације овог правилника.

## VI ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ

### 1. Правила парцелације за зоне кућа за одмор и сеоске зоне

#### Члан 69.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу појединачних слободностојећих објеката за одмор и повремено становање у зонама кућа за одмор износи 150 m<sup>2</sup>.

#### Члан 70.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу у сеоском насељу износи 500 m<sup>2</sup>, а најмања ширина парцеле за све врсте изградње износи 15 m.

2. Правила парцелације за зоне породичне градње и мјешовите зоне са два или више типова нестамбене градње

Члан 71.

- (1) Најмања површина грађевинске парцеле у зонама породичне градње:
- а) слободностојећег објекта износи  $300 \text{ m}^2$ ,
  - б) двојног објекта износи  $400 \text{ m}^2$ ,
  - в) објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката износи  $150 \text{ m}^2$  и
  - г) објеката у прекинутом низу износи  $200 \text{ m}^2$ .
- (2) Најмања ширина грађевинске парцеле у зонама породичне градње:
- а) слободностојећег објекта износи  $12 \text{ m}$ ,
  - б) двојних објеката износи  $18 \text{ m}$  (двије по  $9 \text{ m}$ ) и
  - в) објеката у непрекинутом низу износи  $6 \text{ m}$ .

Члан 72.

(1) За мјешовите зоне са два или више типова нестамбене градње најмања ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене и пословне објекте у непрекинутом низу износи  $12 \text{ m}$ , а за слободностојеће вишепородичне стамбене, пословне и производне објекте износи  $16 \text{ m}$ .

(2) Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу за објекте из става 1. овог члана износи  $600 \text{ m}^2$ .

3. Правила парцелације за привредне, индустријске и остале зоне

Члан 73.

За привредне и индустријске зоне најмања ширина грађевинске парцеле привредних, пословних, производних и индустријских објеката износи  $16 \text{ m}$ , а најмања површина нове парцеле за нову изградњу износи  $800 \text{ m}^2$ .

Члан 74.

За централне урбане зоне и пословне зоне, зоне већих густина, објекте од јавног интереса, као и објекте из члана 60. став 2. Закона о уређењу простора и грађењу, најмања ширина и површина грађевинске парцеле не одређује се примјеном одредаба овог правилника, већ се утврђују кроз законом прописане урбанистичко техничке документе у складу с карактеристикама зоне и специфичностима локације.

VII ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Члан 75.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Српске“.

Број: 15.03-020-2607/13

МИНИСТАР

Датум: 23.12.2013. године

Сребренка Голић