

PRAVILNIK

O USLOVIMA I NORMATIVIMA ZA PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE STAMBENIH ZGRADA I STANOVA U PROGRAMIMA STAMBENE PODRŠKE

("Sl. glasnik RS", br. 76/2017)

I UVODNE ODREDBE

Primena

Član 1

Ovim pravilnikom se utvrđuju uslovi i normativi za planiranje i projektovanje stambenih zgrada i stanova u programima stambene podrške.

II OPŠTI USLOVI ZA PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE STAMBENIH ZGRADA I STANOVA U PROGRAMIMA STAMBENE PODRŠKE

Određivanje odgovarajuće lokacije u programima stambene podrške

Član 2

Ukoliko urbanističkim planom nije posebno utvrđena lokacija za izgradnju objekta ili objekata namenjenih stambenoj podršci, lokacija za realizaciju programa iz člana 1. ovog pravilnika se određuje u skladu sa osnovnim načelima održivog planiranja, što podrazumeva usklađivanje aspekata ekonomske i socijalne održivosti i zaštite životne sredine, u skladu sa sledećim opštim uslovima:

- 1) mogućnosti pogodnog i ekonomičnog priključenja na postojeću infrastrukturnu mrežu ili postrojenja, a najmanje na: saobraćajnu, vodovodnu, kanalizacionu i elektromrežu, pri čemu se prednost daje lokacijama sa većim stepenom infrastrukturne opremljenosti;
- 2) blizine postojećih stambenih kompleksa i druge kompatibilne namene, uz izbegavanje prostorne segregacije objekata stambene podrške;
- 3) pogodnog i bezbednog zemljišta za izgradnju, sa stanovišta geomehaničkih svojstava terena, sigurnosti od poplava i podzemnih voda, kao i zadovoljenja neophodnih uslova zaštite životne sredine i odgovarajuće udaljenosti od izvora zagađenja i drugih negativnih uticaja iz neposrednog okruženja;
- 4) mogućnosti kombinovanja objekata stambene podrške sa sadržajima komercijalnog karaktera i drugih vidovima stanovanja u slučajevima planiranja većih stambenih kompleksa;

5) dostupnosti stanice javnog prevoza, kao i blizina postojećih terminala i linija gradskog saobraćaja većeg kapaciteta;

6) dostupnosti objekata društvenog standarda (osnovne škole, dečije ustanove, zdravstvene ustanove i centri snabdevanja);

7) blizine javnih zelenih površina.

Opšti uslovi iz stava 1. ovog člana su sastavni deo uslova programa za realizaciju odgovarajućeg programa stambene podrške.

Član 3

U zavisnosti od uslova lokacije i planom definisanih urbanističkih parametara, pre razrade stambenog projekta iz programa stambene podrške potrebno je utvrditi optimalno prostorno urbanističko i arhitektonsko rešenje kroz urbanističko-arhitektonski konkurs. Program urbanističko-arhitektonskog konkursa utvrđuje se na osnovu programskih elemenata koji su sastavni deo programa stambene podrške.

Prilikom planiranja lokacije i projektovanja objekata u programima stambene podrške mora se voditi računa o racionalnosti i ekonomičnosti korišćenja i održavanja tih objekata, očuvanju vrednosti imovine uz istovremeno poštovanje privatnosti i bezbednosti budućih vlasnika, odnosno korisnika.

Objekti u programima stambene podrške moraju biti projektovani sa naglašenim stepenom racionalnosti i ekonomičnosti, koji se postižu kroz izbor jednostavnog i ekonomičnog konstruktivnog sistema, instalacija i građevinskih materijala, tipizaciju i standardizaciju građevinskih elemenata, proizvoda i opreme.

Uslovi iz stava 3. ovog člana ne smeju uticati na smanjenje kvaliteta i standarda projektovanih rešenja i izvedenog objekta u celini, u smislu izbora materijala, instalacija i opreme koji se ugrađuju, naročito vodeći računa o protivpožarnim standardima, kao i drugim uslovima koje treba da ispuni objekat u skladu sa propisima koji uređuju zaštitu od požara.

Prilikom planiranja lokacije i projektovanja objekata u programima stambene podrške primenjuju se principi energetske efikasnosti kroz optimizaciju prirodnih uslova lokacije (osunčanje, vetrovi, konfiguracija terena, zelenilo) i stvaranje najpogodnijeg rešenja u pogledu položaja i orijentacije objekta, njegovog oblikovanja i udaljenosti od susednih objekata.

III USLOVI I NORMATIVI ZA PROJEKTOVANJE STAMBENIH ZGRADA I STANOVA U PROGRAMIMA STAMBENE PODRŠKE

Saobraćajne i pešačke površine

Član 4

Saobraćajne i pešačke površine (trotoari, pešačke staze i pešački prelazi, rampe, pristupi objektu i sl.) u okviru građevinske parcele, odnosno stambenog kompleksa moraju biti prilagođene zahtevima lica sa invaliditetom i drugih osoba sa smanjenom pokretljivošću,

odnosno dimenzionisane tako da su u skladu sa propisima koji uređuju standarde pristupačnosti.

Pešački pristup kod ulaza u zgradu mora biti minimalne širine 150 cm.

Između spoljašnjeg pristupnog stepeništa i vetrobrana neophodno je planirati podest čija je minimalna širina jednaka širini pristupnog stepeništa, a minimalna dužina 120 cm.

Parkiranje

Član 5

Prostor namenjen parkiranju vozila projektuje se u okviru garaže, kao otvoreni parking prostor ili kombinovano.

Minimalan broj parking mesta za stambenu zgradu u programu stambene podrške treba da odgovara ukupnom broju stanova koji se množi sa koeficijentom 0.7, u koji broj ne ulaze parking mesta namenjena poslovnim, komercijalnim i drugim sadržajima.

Najmanja dimenzija parking mesta za parkiranje je 230/480 cm, parking mesta za podužno parkiranje je 200/550 cm, a garažnog boksa 270/550 cm.

Za određivanje broja garažnih mesta i njihovo dimenzionisanje primenjuju se ista pravila kao i za parking mesta.

Svetla visina garaža na površinama koje su predviđene za kretanje motornih vozila, ne sme biti manja od 220 cm, mereno od kote gotovog poda do najnižeg nivoa elemenata konstrukcije, instalacija i opreme.

Najveći nagib pristupne rampe za garažu iznosi 12% ako je rampa otvorena, odnosno 15% ako je rampa zaštićena od zaleđivanja ili natkrivena.

Broj parking, odnosno garažnih mesta namenjenih osobama sa invaliditetom, mora biti proporcionalan broju stambenih jedinica namenjenih tim korisnicima. Ova parking mesta moraju biti pozicionirana što bliže ulazu u zgradu i minimalne širine 350 cm.

Prateći sadržaji poslovnog i komercijalnog karaktera

Član 6

U prizemlju stambenih objekata, osim prostora namenjenih stanovanju, mogu se predvideti prateći poslovni i komercijalni sadržaji, ukoliko su ispunjeni uslovi iz člana 14. ovog pravilnika, kao i uslovi za smeštaj neophodnih zajedničkih prostora u funkciji stanovanja iz člana 8. ovog pravilnika.

Kada se u zgradi planiraju i druge, nestambene namene, ulazni prostor namenjen ovim delatnostima mora biti odvojen od ulaza namenjenog stanovanju.

Ulaz u stambenu zgradu

Član 7

Ulaz u stambenu zgradu mora biti projektovan tako da omogućava nesmetanu komunikaciju stanara, odnosno da zadovoljava standarde pristupačnosti.

Kota poda prizemlja sa stanovima mora biti minimalno 15 cm, a najviše 120 cm iznad pristupne kote terena kod ulaza u zgradu.

Osobama sa invaliditetom mora biti obezbeđen nesmetan prilaz sa kote pristupa zgradi do kote prizemlja sa stanovima, odnosno najniže glavne stanice lifta pomoću rampe maksimalnog nagiba 1:12, u skladu sa propisima koji uređuju standarde pristupačnosti.

Ulaz u stambenu zgradu mora imati vetrobran minimalne dubine 210 cm i minimalne visine 240 cm. Širina vetrobrana u zavisnosti od broja stanova je minimalnih dimenzija 180 cm za zgrade do 30 stanova, 240 cm za zgrade do 40 stanova i 300 cm za zgrade preko 40 stanova.

Ulazna vrata stambene zgrade se projektuju sa otvaranjem ka spoljašnjem prostoru i njihova minimalna širina iznosi 120 cm.

Zajednički prostori u stambenoj zgradi

Član 8

Zajednički prostori zgrade su delovi zgrade koji služe za korišćenje stambenih i nestambenih delova zgrade, odnosno funkcionisanju zgrade kao celine, kao što su: stepenište, ulaz u zgradu i vetrobran, zajednički hodnik i galerija, zajednička terasa, tavanski prostor, podrum, biciklarnica, sušionica za veš, prostor za odlaganje alata i sredstava za održavanje zgrade, tehnički prostori namenjeni smeštaju uređaja, opreme i instalacija, kao i drugi prostori namenjeni zajedničkoj upotrebi vlasnika i korisnika zgrade.

Tehnički prostori koji su namenjeni smeštaju: liftovskog postrojenja, toplotne podstanice, kotlarnice, prostora za pripremu sanitarne tople vode, dizel agregata, uređaja za povećanje pritiska vode i sl., pozicioniraju se i dimenzionišu u skladu sa karakteristikama i dimenzijama uređaja, opreme i instalacija, računajući i potreban prostor za neometan pristup i servisiranje. Obavezno se mora planirati prirodna ili veštačka ventilacija ovih prostora, u skladu sa tehničkim propisima i standardima.

U slučaju da se u objektu predviđa prostor za odlaganje alata i sredstava za održavanje zgrade, njegova minimalna površina je 2 m², a najmanja širina 120 cm, sa predviđenim točecim mestom i slivnikom u podu.

Ukoliko se u okviru objekta ili na građevinskoj parceli planira biciklarnica broj mesta za bicikle se određuje tako da se za svakog člana domaćinstva predvidi 0.4 mesta.

U zgradama sa preko deset stambenih jedinica, pored obaveznih zajedničkih prostora treba predvideti i prostor za sastanke i održavanje skupštine stambene zajednice, minimalne veličine 15 m².

Stanarske ostave

Član 9

Ukoliko se projektuju stanarske ostave, grupisati ih u podzemnim ili tavanskim etažama zgrade. Minimalna površina poda jedne stanarske ostave iznosi 2 m², a minimalna visina iznosi 220 cm. Stanarske ostave moraju imati prirodnu ili veštačku ventilaciju.

Prostori za horizontalnu i vertikalnu komunikaciju u stambenoj zgradi

Član 10

Prostori za horizontalnu i vertikalnu komunikaciju moraju biti racionalno i ekonomično projektovani.

Najmanja svetla širina hodnika iznosi 140 cm, a najmanja svetla visina hodnika iznosi 240 cm.

Najmanja svetla širina hodnika ispred pomoćnih ili tehničkih prostora iznosi 120 cm, dok najmanja svetla visina iznosi 220 cm.

Najmanja svetla širina stepenišnih krakova i podesta je 120 cm.

Najmanja svetla visina između dva stepenišna kraka je 220 cm.

Rastojanje od vertikalne komunikacije do najudaljenijeg stana je maksimalno 30 m.

Visina stepenika iznosi najviše 18 cm, a širina gazišta iznosi najmanje 28 cm, osim za stepenice ka podrumu ili tavanu ili drugim pomoćnim odnosno tehničkim prostorima u zgradi, čije dimenzije mogu biti maksimalno 20 cm visine, a minimalno 25 cm širine gazišta.

Član 11

Za objekte sa četiri i više nadzemnih etaža, obavezna je ugradnja putničkog lifta u skladu sa potrebnim kapacitetima.

Svetla širina kabine lifta je minimalno 80 cm.

Najmanje jedan putnički lift mora da zadovolji uslove pristupačnosti, odnosno mora biti minimalnih dimenzija kabine 110x140 cm.

U svakoj zgradi sa liftom treba obezbediti prostor za pogonske uređaje i upravljanje kao i pristup tim prostorima.

Stanice lifta moraju biti na nivoima sa kojih se ulazi u stan.

Kada su podzemne etaže u funkciji stanovanja (garaže, stanarske ostave i sl.) stanica lifta se postavlja na nivo te etaže.

Ispod voznog okna lifta ne mogu se nalaziti stambene i poslovne prostorije i skloništa.

Površinski normativi i struktura stanova

Član 12

U programima i projektima stambene podrške, u zavisnosti od broja članova porodičnog domaćinstva, primenjuju se površinski normativi i odgovarajuća struktura stanova, koji su dati u sledećoj tabeli:

Veličina domaćinstva	Neto korisna površina stana	Struktura stana
1-člano	22-30 m ²	garsonjera ili jednosoban stan
2-člano	30-48 m ²	jednosoban, jednoiposoban ili dvosoban stan
3-člano	40-56 m ²	jednoiposoban, dvosoban ili dvoiposoban stan
4-člano	50-64 m ²	dvosoban, dvoiposoban ili trosoban stan
5-člano	56-77 m ²	dvoiposoban, trosoban ili troiposoban stan
6-člano	64-86 m ²	trosoban, troiposoban ili četvorosoban stan

Opšti uslovi za organizaciju stana

Član 13

Stan mora imati najmanje: ulazni prostor, sobu, prostor za pripremanje hrane i prostor za održavanje lične higijene.

Soba je prostor koji može biti namenjen boravku, spavanju i radu.

U slučaju garsonjere, soba je višenamenski prostor namenjen boravku i spavanju, koji sadrži i prostor za pripremu hrane.

U slučaju jednosobnih stanova, soba je višenamenski prostor koji sadrži i prostor za ručavanje, u kom slučaju je prostor za pripremu hrane odvojen.

Sobe namenjene isključivo spavanju ne smeju biti prolazne.

U cilju što racionalnijeg korišćenja stambenog prostora, ulazna vrata, sobna vrata i prozori pozicioniraju se tako da se omogući racionalno i funkcionalno postavljanje svog neophodnog pokretnog nameštaja, kao i plakara, garderobera i drugih plakarskih ostava.

Član 14

Stanovi namenjeni osobama sa invaliditetom, po pravilu se smeštaju u prizemlje objekta, a projektuju se u svemu prema odredbama propisa koji uređuju standarde pristupačnosti.

Minimalne dimenzije prostorija i prostora u stanu

Član 15

Sve sobe u stanu, bilo da su namenjene boravku, spavanju i radu, ili su organizovane kao višenamenski prostori, ne mogu biti uže od polovine svoje dužine.

Minimalna širina sobe namenjene boravku i sobe organizovane kao višenamenski prostor iznosi:

- 1) 320 cm - garsonjera, jednosobni i jednoiposobni stan;
- 2) 340 cm - dvosobni i dvoiposobni stanovi;
- 3) 360 cm - trosobni i veći stanovi.

Minimalna širina sobe namenjene spavanju i radu iznosi:

- 1) za 1 osobu - 210 cm;
- 2) za 2 osobe - 240 cm.

U dvosobnim i većim stanovima, treba predvideti najmanje jednu sobu za dve osobe i njena minimalna širina iznosi 280 cm.

Minimalna širina prostora za pripremanje hrane (kuhinje) iznosi 170 cm.

Minimalna širina prostora za obedovanje iznosi 220 cm.

Minimalna širina kupatila iznosi 160 cm.

Minimalna širina WC iznosi 90 cm.

Minimalna širina ulaznog prostora u stanu iznosi 120 cm, a ostalih hodnika i degažmana 90 cm.

Minimalne širine predstavljaju rastojanje između finalno obrađenih površina.

Dimenzije kupatila se određuju tako da iste omogućavaju postavljanje najmanje sledeće opreme: umivaonika, WC šolje, tuš kabine minimalnih dimenzija 80x80 cm, ili kade minimalne dužine 140 cm.

Dimenzije kuhinje se određuju da iste omogućavaju postavljanje najmanje sledeće opreme: šporet 60x60 cm, frižider 60x60 cm, sudopera 60x60 cm i radna površina 60x60 cm.

U slučaju da u kupatilu nije predviđen prostor za postavljanje veš mašine, potreban prostor treba predvideti u kuhinji.

Svetla visina stana je minimalno 260 cm, osim u slučaju potkrovlja.

Minimalne površine prostorija u stanu

Član 16

Minimalne površine prostorija i prostora u stanu su:

- 1) soba namenjena boravku - 16,00 m²;
- 2) soba za jednu osobu - 7,00 m²;
- 3) soba za dve osobe - 11,00 m²;
- 4) prostor za obedovanje - 4,00 m²;
- 5) prostor za pripremu hrane (kuhinja) - 4,00 m²;
- 6) plakarska ostava - 0,50 m²;
- 7) kupatilo - 3,00 m²;
- 8) WC (posebna prostorija) - 1,30 m².

U kuhinjama veće površine od minimalne površine iz stava 1. tačka 5) ovog člana, odnosno ukoliko se u stanu ne predviđa kuhinjska ostava kao zasebna prostorija, u sklopu kuhinje je potrebno obezbedi prostor za ugradnju plakarske ostave.

Instalacije i oprema

Član 17

Sanitarne čvorove i druge instalacione vodove treba projektovati što racionalnije, grupisanjem i postizanjem najmanjih mogućih dužina.

Prostor za vertikalne i horizontalne trase svih predviđenih instalacija u zgradi, kao i prostor za smeštaj neophodne opreme, odgovarajućih dimenzija i karakteristika, treba projektovati tako da se omogući neometan pristup i njihovo servisiranje.

Svaki stan mora da ima minimum jedan dimnjak ili priključak na dimnjak, sistem veštačke ventilacije u prostorima u kojima ista nije obezbeđena prirodnim putem, kao i sistem grejanja tople vode ukoliko objekat nije priključen na gradski toplovod.

Prilikom projektovanja instalacija u stanu treba predvideti minimalno jednu trofaznu utičnicu i priključak na telefonsku mrežu, zajedničku antenu ili kablovsku mrežu u sobi namenjenoj boravku.

U slučaju kada se predviđa klima uređaj, potrebno je pozicionirati električni priključak i odrediti položaj uređaja tako da bude postavljen na manje vidnom mestu, odnosno tako da spoljašnja jedinica uređaja ne narušava izgled objekta. Obavezno je predvideti zasebno odvođenje vode iz klima uređaja.

Priključivanje odvoda klima uređaja na postojeće oluke je zabranjeno.

Materijalizacija i opremanje

Član 18

Konstrukcija i drugi elementi stambene zgrade (fasadni zidovi, pregradni zidovi i otvori, krovovi i dr.) moraju biti projektovani od pogodnih, atestiranih materijala trajnog karaktera.

U završnoj obradi u stambenim zgradama treba primenjivati materijale koji se lako održavaju i koji će biti bezbedni prilikom korišćenja.

Oprema koja se ugrađuje u stanove treba da bude najmanjeg kvaliteta II klase.

Svi materijali koji će biti primenjeni u izgradnji i opremanju moraju imati odgovarajuće sertifikate koji definišu kvalitet i neškodljivost po ljudsko zdravlje.

Sigurnost korišćenja stanova i zajedničkih prostora zgrade

Član 19

Stepeništa, balkoni, lođe, terase i sl., koji se projektuju na visini većoj od 45 cm, mereno od finalno obrađenog poda, moraju biti osigurani ogradom minimalne visine 110 cm, do sedme nadzemne etaže, a preko sedme nadzemne etaže minimalne visine 120 cm.

Otvori na ogradi moraju biti projektovani tako da onemogućavaju penjanje dece i prolaz predmeta prečnika većeg od 12 cm.

Rukohvate na rampama i stepeništima, kao i sisteme za orijentaciju projektovati u skladu sa pravilima pristupačnosti.

Svi fasadni otvori čiji je parapet ili fiksni zastakljeni deo niži od 90 cm mereno od nivoa gotovog poda, osim fasadnih otvora orijentisanih na lođe, terase, balkone, bašte ili galerije, moraju imati dodatnu zaštitnu ogradu u skladu sa stavom 1. ovog člana.

Pregrade na lođama, koje dele dva stana, ugrađuju se po celoj spratnoj visini i izrađuju od materijala koji ne dozvoljavaju sagledivost unutrašnjosti drugog stana.

Član 20

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