

Правилник о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке

Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 76/2017 од 9.8.2017. године,
а ступио је на снагу 17.8.2017.

I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Примена

Члан 1.

Овим правилником се утврђују услови и нормативи за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке.

II. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА И СТАНОВА У ПРОГРАМИМА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ

Одређивање одговарајуће локације у програмима стамбене подршке

Члан 2.

Уколико урбанистичким планом није посебно утврђена локација за изградњу објекта или објеката намењених стамбеној подршци, локација за реализацију програма из члана 1. овог правилника се одређује у складу са основним начелима одрживог планирања, што подразумева усклађивање аспеката економске и социјалне одрживости и заштите животне средине, у складу са следећим општим условима:

1) могућности погодног и економичног прикључења на постојећу инфраструктурну мрежу или постројења, а најмање на: саобраћајну, водоводну, канализациону и електромережу, при чему се предност даје локацијама са већим степеном инфраструктурне опремљености;

2) близине постојећих стамбених комплекса и друге компатибилне намене, уз избегавање просторне сегрегације објеката стамбене подршке;

3) погодног и безбедног земљишта за изградњу, са становишта геомеханичких својстава терена, сигурности од поплава и подземних вода, као и задовољења неопходних услова заштите животне средине и одговарајуће удаљености од извора загађења и других негативних утицаја из непосредног окружења;

4) могућности комбиновања објеката стамбене подршке са садржајима комерцијалног карактера и другим видовима становања у случајевима планирања већих стамбених комплекса;

5) доступности станице јавног превоза, као и близина постојећих терминала и линија градског саобраћаја већег капацитета;

6) доступности објеката друштвеног стандарда (основне школе, дечије установе, здравствене установе и центри снабдевања);

7) близине јавних зелених површина.

Општи услови из става 1. овог члана су саставни део услова програма за реализацију одговарајућег програма стамбене подршке.

Члан 3.

У зависности од услова локације и планом дефинисаних урбанистичких параметара, пре разраде стамбеног пројекта из програма стамбене подршке потребно је утврдити оптимално просторно урбанистичко и архитектонско решење кроз урбанистичко-архитектонски конкурс. Програм урбанистичко-архитектонског конкурса утврђује се на основу програмских елемената који су саставни део програма стамбене подршке.

Приликом планирања локације и пројектовања објеката у програмима стамбене подршке мора се водити рачуна о рационалности и економичности коришћења и одржавања тих објеката, очувању вредности имовине уз истовремено поштовање приватности и безбедности будућих власника, односно корисника.

Објекти у програмима стамбене подршке морају бити пројектовани са наглашеним степеном рационалности и економичности, који се постижу кроз избор једноставног и економичног конструктивног система, инсталација и грађевинских материјала, типизацију и стандардизацију грађевинских елемената, производа и опреме.

Услови из става 3. овог члана не смеју утицати на смањење квалитета и стандарда пројектованих решења и изведеног објекта у целини, у смислу избора материјала, инсталација и опреме који се уграђују, нарочито водећи рачуна о противпожарним стандардима, као и другим условима које треба да испуни објекат у складу са прописима који уређују заштиту од пожара.

Приликом планирања локације и пројектовања објеката у програмима стамбене подршке примењују се принципи енергетске ефикасности кроз оптимизацију природних услова локације (осунчање, ветрови, конфигурација терена, зеленило) и стварање најпогоднијег решења у погледу положаја и оријентације објекта, његовог обликовања и удаљености од суседних објеката.

III. УСЛОВИ И НОРМАТИВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА И СТАНОВА У ПРОГРАМИМА СТАМБЕНЕ ПОДРШКЕ

Саобраћајне и пешачке површине

Члан 4.

Саобраћајне и пешачке површине (тротоари, пешачке стазе и пешачки прелазни, рампе, приступи објекту и сл.) у оквиру грађевинске парцеле, односно стамбеног комплекса морају бити прилагођене захтевима лица са инвалидитетом и других особа са смањеном покретљивошћу, односно димензионисане тако да су у складу са прописима који уређују стандарде приступачности.

Пешачки приступ код улаза у зграду мора бити минималне ширине 150 cm.

Између спољашњег приступног степеништа и ветробрана неопходно је планирати подест чија је минимална ширина једнака ширини приступног степеништа, а минимална дужина 120 cm.

Паркирање

Члан 5.

Простор намењен паркирању возила пројектује се у оквиру гараже, као отворени паркинг простор или комбиновано.

Минималан број паркинг места за стамбену зграду у програму стамбене подршке треба да одговара укупном броју станова који се множи са коефицијентом 0.7, у који број не улазе паркинг места намењена пословним, комерцијалним и другим садржајима.

Најмања димензија паркинг места за паркирање је 230/480 cm, паркинг места за подужно паркирање је 200/550 cm, а гаражног бокса 270/550 cm.

За одређивање броја гаражних места и њихово димензионисање примењују се иста правила као и за паркинг места.

Светла висина гаража на површинама које су предвиђене за кретање моторних возила, не сме бити мања од 220 см, мерено од коте готовог пода до најнижег нивоа елемената конструкције, инсталација и опреме.

Највећи нагиб приступне рампе за гаражу износи 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена.

Број паркинг, односно гаражних места намењених особама са инвалидитетом, мора бити пропорционалан броју стамбених јединица намењених тим корисницима. Ова паркинг места морају бити позиционирана што ближе улазу у зграду и минималне ширине 350 см.

Пратећи садржаји пословног и комерцијалног карактера

Члан 6.

У приземљу стамбених објеката, осим простора намењених становању, могу се предвидети пратећи пословни и комерцијални садржаји, уколико су испуњени услови из члана 14. овог правилника, као и услови за смештај неопходних заједничких простора у функцији становања из члана 8. овог правилника.

Када се у згради планирају и друге, нестамбене намене, улазни простор намењен овим делатностима мора бити одвојен од улаза намењеног становању.

Улаз у стамбену зграду

Члан 7.

Улаз у стамбену зграду мора бити пројектован тако да омогућава несметану комуникацију станара, односно да задовољава стандарде приступачности.

Кота пода приземља са становима мора бити минимално 15 см, а највише 120 см изнад приступне коте терена код улаза у зграду.

Особама са инвалидитетом мора бити обезбеђен несметан прилаз са коте приступа згради до коте приземља са становима, односно најниже главне станице лифта помоћу рампе максималног нагиба 1:12, у складу са прописима који уређују стандарде приступачности.

Улаз у стамбену зграду мора имати ветробран минималне дубине 210 см и минималне висине 240 см. Ширина ветробрана у зависности од броја станова је минималних димензија 180 см за зграде до 30 станова, 240 см за зграде до 40 станова и 300 см за зграде преко 40 станова.

Улазна врата стамбене зграде се пројектују са отварањем ка спољашњем простору и њихова минимална ширина износи 120 см.

Заједнички простори у стамбеној згради

Члан 8.

Заједнички простори зграде су делови зграде који служе за коришћење стамбених и нестамбених делова зграде, односно функционисању зграде као целине, као што су: степениште, улаз у зграду и ветробран, заједнички ходник и галерија, заједничка тераса, тавански простор, подрум, бицикларница, сушионица за веш, простор за одлагање алата и средстава за одржавање зграде, технички простори намењени смештају уређаја, опреме и инсталација, као и други простори намењени заједничкој употреби власника и корисника зграде.

Технички простори који су намењени смештају: лифтовског постројења, топлотне подстанице, котларнице, простора за припрему санитарне топле воде, дизел агрегата, уређаја за повећање притиска воде и сл., позиционирају се и димензионишу у складу са карактеристикама и димензијама уређаја, опреме и инсталација, рачунајући и потребан простор за неометан приступ и сервисирање. Обавезно се мора планирати природна или вештачка вентилација ових простора, у складу са техничким прописима и стандардима.

У случају да се у објекту предвиђа простор за одлагање алата и средстава за одржавање зграде, његова минимална површина је 2 м², а најмања ширина 120 см, са предвиђеним тачећим местом и сливником у поду.

Уколико се у оквиру објекта или на грађевинској парцели планира бицикларница број места за бицикле се одређује тако да се за сваког члана домаћинства предвиди 0.4 места.

У зградама са преко десет стамбених јединица, поред обавезних заједничких простора треба предвидети и простор за састанке и одржавање скупштине стамбене заједнице, минималне величине 15 м².

Станарске оставе

Члан 9.

Уколико се пројектују станарске оставе, груписати их у подземним или таванским етажама зграде.

Минимална површина пода једне станарске оставе износи 2 м², а минимална висина износи 220 см.

Станарске оставе морају имати природну или вештачку вентилацију.

Простори за хоризонталну и вертикалну комуникацију у стамбеној згради

Члан 10.

Простори за хоризонталну и вертикалну комуникацију морају бити рационално и економично пројектовани.

Најмања светла ширина ходника износи 140 см, а најмања светла висина ходника износи 240 см.

Најмања светла ширина ходника испред помоћних или техничких простора износи 120 см, док најмања светла висина износи 220 см.

Најмања светла ширина степенишних кракова и подеста је 120 см.

Најмања светла висина између два степенишна крака је 220 см.

Расстојање од вертикалне комуникације до најудаљенијег стана је максимално 30 м.

Висина степеника износи највише 18 см, а ширина газишта износи најмање 28 см, осим за степенице ка подруму или тавану или другим помоћним односно техничким просторима у згради, чије димензије могу бити максимално 20 см висине, а минимално 25 см ширине газишта.

Члан 11.

За објекте са четири и више надземних етажа, обавезна је уградња путничког лифта у складу са потребним капацитетима.

Светла ширина кабине лифта је минимално 80 см.

Најмање један путнички лифт мора да задовољи услове приступачности, односно мора бити минималних димензија кабине 110x140 см.

У свакој згради са лифтом треба обезбедити простор за погонске уређаје и управљање као и приступ тим просторима.

Станице лифта морају бити на нивоима са којих се улази у стан.

Када су подземне етаже у функцији становања (гараже, станарске оставе и сл.) станица лифта се поставља на ниво те етаже.

Испод возног окна лифта не могу се налазити стамбене и пословне просторије и склоништа.

Површински нормативи и структура станова

Члан 12.

У програмима и пројектима стамбене подршке, у зависности од броја чланова породичног домаћинства, примењују се површински нормативи и одговарајућа структура станова, који су дати у следећој табели:

Величина домаћинства	Нето корисна површина стана	Структура стана
1-члано	22-30 m ²	гарсоњера или једноособан стан
2-члано	30-48 m ²	једноособан, једноипособан или двособан стан
3-члано	40-56 m ²	једноипособан, двособан или двоипособан стан
4-члано	50-64 m ²	двособан, двоипособан или трособан стан
5-члано	56-77 m ²	двоипособан, трособан или троипособан стан
6-члано	64-86 m ²	трособан, троипособан или четворособан стан

Општи услови за организацију стана

Члан 13.

Стан мора имати најмање: улазни простор, собу, простор за припремање хране и простор за одржавање личне хигијене.

Соба је простор који може бити намењен боравку, спавању и раду.

У случају гарсоњере, соба је вишенаменски простор намењен боравку и спавању, који садржи и простор за припрему хране.

У случају једноособних станова, соба је вишенаменски простор који садржи и простор за ручавање, у ком случају је простор за припрему хране одвојен.

Собе намењене искључиво спавању не смеју бити пролазне.

У циљу што рационалнијег коришћења стамбеног простора, улазна врата, собна врата и прозори позиционирају се тако да се омогући рационално и функционално постављање свог неопходног покретног намештаја, као и плакара, гардеробера и других плакарских остава.

Члан 14.

Станови намењени особама са инвалидитетом, по правилу се смештају у приземље објекта, а пројектују се у свему према одредбама прописа који уређују стандарде приступачности.

Минималне димензије просторија и простора у стану

Члан 15.

Све собе у стану, било да су намењене боравку, спавању и раду, или су организоване као вишенаменски простори, не могу бити уже од половине своје дужине.

Минимална ширина собе намењене боравку и собе организоване као вишенаменски простор износи:

1) 320 см - гарсоњера, једноособни и једноипособни стан;

2) 340 см - двособни и двоипособни станови;

3) 360 см - трособни и већи станови.

Минимална ширина собе намењене спавању и раду износи:

1) за 1 особу - 210 см;

2) за 2 особе - 240 см.

У двособним и већим становима, треба предвидети најмање једну собу за две особе и њена минимална ширина износи 280 см.

Минимална ширина простора за припремање хране (кухиње) износи 170 см.

Минимална ширина простора за обедовање износи 220 см.

Минимална ширина купатила износи 160 см.

Минимална ширина WC износи 90 см.

Минимална ширина улазног простора у стану износи 120 см, а осталих ходника и дегажмана 90 см.

Минималне ширине представља растојање између финално обрађених површина.

Димензије купатила се одређују тако да исте омогућавају постављање најмање следеће опреме: умиваоника, WC шоље, туш кабине минималних димензија 80 x 80 см, или каде минималне дужине 140 см.

Димензије кухиње се одређују да исте омогућавају постављање најмање следеће опреме: шпорет 60 x 60 см, фрижидер 60 x 60 см, судопера 60 x 60 см и радна површина 60 x 60 см.

У случају да у купатилу није предвиђен простор за постављање веш машине, потребан простор треба предвидети у кухињи.

Светла висина стана је минимално 260 см, осим у случају поткровља.

Минималне површине просторија у стану

Члан 16.

Минималне површине просторија и простора у стану су:

1) соба намењена боравку - 16,00 m²;

2) соба за једну особу - 7,00 m²;

3) соба за две особе - 11,00 m²;

4) простор за обедовање - 4,00 m²;

5) простор за припрему хране (кухиња) - 4,00 m²;

6) плакарска остава - 0,50 m²;

7) купатило - 3,00 m²;

8) WC (посебна просторија) - 1,30 m².

У кухињама веће површине од минималне површине из става 1. тачка 5) овог члана, односно уколико се у стану не предвиђа кухињска остава као засебна просторија, у склопу кухиње је потребно обезбеди простор за уградњу плакарске остава.

Инсталације и опрема

Члан 17.

Санитарне чворове и друге инсталационе водове треба пројектовати што рационалније, груписањем и постизањем најмањих могућих дужина.

Простор за вертикалне и хоризонталне трасе свих предвиђених инсталација у згради, као и простор за смештај неопходне опреме, одговарајућих димензија и карактеристика, треба пројектовати тако да се омогући неометан приступ и њихово сервисирање.

Сваки стан мора да има минимум један димњак или прикључак на димњак, систем вештачке вентилације у просторима у којима иста није обезбеђена природним путем, као и систем грејања топле воде уколико објекат није прикључен на градски топлотни вод.

Приликом пројектовања инсталација у стану треба предвидети минимално једну трофазну утичницу и прикључак на телефонску мрежу, заједничку антену или кабловску мрежу у соби намењеној боравку.

У случају када се предвиђа клима уређај, потребно је позиционирати електрични прикључак и одредити положај уређаја тако да буде постављен на мање видном месту, односно тако да спољашња јединица уређаја не нарушава изглед објекта. Обавезно је предвидети засебно одвођење воде из клима уређаја.

Прикључивање одвода клима уређаја на постојеће олуке је забрањено.

Материјализација и опремање

Члан 18.

Конструкција и други елементи стамбене зграде (фасадни зидови, преградни зидови и отвори, кровови и др.) морају бити пројектовани од погодних, атестираних материјала трајног карактера.

У завршној обради у стамбеним зградама треба примењивати материјале који се лако одржавају и који ће бити безбедни приликом коришћења.

Опрема која се уграђује у станове треба да буде најмањег квалитета II класе.

Сви материјали који ће бити примењени у изградњи и опремању морају имати одговарајуће сертификате који дефинишу квалитет и нешкодљивост по људско здравље.

Сигурност коришћења станова и заједничких простора зграде

Члан 19.

Степеништа, балкони, лође, терасе и сл., који се пројектују на висини већој од 45 cm, мерено од финално обрађеног пода, морају бити осигурани оградом минималне висине 110 cm, до седме надземне етаже, а преко седме надземне етаже минималне висине 120 cm.

Отвори на огради морају бити пројектовани тако да онемогућавају пењање деце и пролаз предмета пречника већег од 12 cm.

Рукохвате на рампама и степеништима, као и системе за оријентацију пројектовати у складу са правилима приступачности.

Сви фасадни отвори чији је парапет или фиксни застакљени део нижи од 90 cm мерено од нивоа готовог пода, осим фасадних отвора оријентисаних на лође, терасе, балконе, баште или галерије, морају имати додатну заштитну ограду у складу са ставом 1. овог члана.

Преграде на ложама, које деле два стана, уграђују се по целој спратној висини и израђују од материјала који не дозвољавају сагледивост унутрашњости другог стана.

Члан 20.

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

Број 110-00-127/2017-12

У Београду, 4. августа 2017. године

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