

На основу члана 201. тачка 27.) Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр.72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС и 24/11) и члана 24. Закона о Влади („Службени гласник РС” бр. 55/05, 71/05 – исправка, 101/07, 65/08 и 16/11)

Министар животне средине, рударства и просторног планирања, доноси

ПРАВИЛНИК
О УСЛОВИМА И НОРМАТИВИМА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА И
СТАНОВА
(Службени гласник Републике Србије бр.58/2012 од 13.06.2012.)

I. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

Примена

Члан 1.

Овим правилником прописују се услови и нормативи за пројектовање, односно израду главног пројекта, за изградњу стамбених зграда и станова као и других објеката који имају намену становања, за које грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе.

Појмови

Члан 2.

Поједини појмови који се користе у овом правилнику имају следеће значење:

- 1) стамбена зграда је самостална употребна целина коју сачињава склоп просторних јединица (више од три стана, са једним заједничким улазом), чија је основна намена становање;
- 2) стан је просторна јединица, односно скуп простора и просторија који чине јединствену употребну целину која обезбеђује услове за живљење и боравак у њему;
- 3) величина стана одређена је нето површином стана;
- 4) структура стана је одређена бројем и наменом просторија;
- 5) етажа је ниво у згради, који може бити подземни и надземни;
- 6) спратност зграде се исказује ознакама и бројем свих етажа у објекту, а број етажа зграде чији су поједини делови различите висине (спратности) исказује се бројем етажа највишег дела зграде.

II. УСЛОВИ И НОРМАТИВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА И СТАНОВА

1. Паркирање возила и гаража

Члан 3.

Паркирање возила за потребе стамбене зграде, пројектује се у складу са планским документом, као подземни, надземни отворени или наткривени паркинг простор, у оквиру гараже или комбиновано.

Најмањи број паркинг места је једно паркинг место по стану, односно у складу са планским документом.

Под гаражом у стамбеној згради подразумева се затворени простор за паркирање возила.

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.

Светла висина гаража на површинама које су предвиђене за кретање моторних возила, не сме бити мања од 220 cm, 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.

2. Приступне површине

Члан 4.

За приступ пешака и возила згради планирају се уређене површине. Пешачки приступ код улаза у објект мора бити минималне ширине 150 cm.

Када се у објекту планирају и друге нестамбене намене (пословање, комерцијалне делатности и сл.) улазни простор намењен овим делатностима мора бити одвојен од улаза намењеног становању.

Уколико постоји денивелација улаза у зграду у односу на приступ објекту, приступ објекту (степениште, рампа и др) као и приступну површину треба планирати у складу са прописима о приступачности.

Између приступног степеништа и ветробрана неопходно је планирати равну површину најмање у ширини степеништа, минималне дужине 150 cm.

3. Простори за кретање у стамбеној згради

Улаз у зграду

Члан 5.

Улазни простор у зграду мора бити пројектован тако да је омогућен надзор над улазом у објект, комуникација посетилаца са станарима (интерфон) и достава поште.

Улазни простор мора бити пројектован тако да се у случају денивелације приступне поршине и приступне станице лифта омогући несметано кретање, у складу са прописима приступачности

На улазу у стамбену зграду мора се предвидети ветробран. Димензије ветробрана одређују се према броју станара који га користе, као и према опреми. Најмања дубина ветробрана износи 210 cm, а најмања ширина, у згради до 30 станова износи 180 cm, у згради до 40 станова износи 240 cm, а у згради до 60 станова износи 360 cm.

Најмања светла висина просторије ветробрана износи 240 cm.

Улазна врата у стамбену зграду су минималне светле ширине 120 cm и отварају се према спољашњем простору.

Спуштање пода ветробрана испод нивоа приступне површине није дозвољено.

Простори за хоризонтално кретање

Члан 6.

Простори за хоризонтално кретање омогућавају повезивање станова и других простора у згради на истом нивоу.

Димензије простора за хоризонтално кретање су:

- најмања светла ширина 140 cm;
- најмања светла висина 240 cm.

Простори за хоризонтално кретање дужи од 15 m морају имати директно природно осветљење и проветравање.

Димензије помоћних или техничких простора за хоризонтално кретање су:

- најмања светла ширина износи 120 cm;
- најмања светла висина износи 220 cm.

Простори за вертикално кретање

Члан 7.

Степенишни простор омогућава приступ просторима за хоризонтално кретање и има следеће минималне димензије:

- светла ширина степенишног крака износи 120 cm;
- светла ширина степенишног подеста износи 120 cm;
- светла ширина простора испред улаза у друге просторије, станове или лифт износи 150 cm;
- светла висина између два степенишна крака износи 220 cm;
- висина степеника износи највише 18 cm, а ширина базишта износи најмање 28 cm, осим за степенице ка подруму или тавану чије димензије могу бити максимално 20 cm висине, а минимално 25 cm ширине базишта.

Ректификација главног степеништа у стамбеној згради није дозвољена.

Степенишни простор се обавезно осветљава природним путем кроз фасадне или кровне отворе.

Члан 8.

Лифтови одговарајућег капацитета и карактеристика, а у складу са прописима којима се уређује ова област, обавезно се уграђују у сваку стамбену зграду са пет и више етажа, рачунајући подземне и надземне етаже.

Код стамбених зграда са седам и више етажа, рачунајући подземне и надземне, или уколико у стамбеној згради, односно по једном степеништу, има више од 30 станова треба планирати два путничка лифта одговарајућег капацитета и карактеристика, а у складу са прописима којима се уређује ова област.

Најмање један лифт у стамбеној згради мора да задовољи стандарде приступачности.

Денивелација лифтовске станице у односу на улазе у станове није дозвољена, осим код објеката код којих уградња лифта није обавезна по овом правилнику.

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

4. Стан у згради

Делови стана

Члан 9.

Стамбену јединицу сачињавају следеће групе простора:

- 1) стамбени простори;
- 2) помоћни простори;
- 3) простори за кретање;
- 4) отворени простори.

Стамбени простори су простори стана предвиђени за боравак (дневна соба, вишенаменска соба), обедовање (трпезарија), припрему хране (кухиња), спавање и рад (соба).

Помоћни простори су простори стана предвиђени за чување хране (кухињска остава, плакарска остава за храну), одржавање личне хигијене (купатило, WC), простор за одлагање ствари, као и одржавање стана (гардероба, простор или просторија за потребе домаћинства, плакарска остава за потребе домаћинства).

Простори за кретање су простори између стамбених и помоћних простора у стану (улазни простор, дегажман, ходник, унутрашње степениште).

Отворени простори који припадају стану су лође, балкони, терасе, баште и др.

Дневна соба је део стамбеног простора намењен боравку свих чланова домаћинства.

Вишенаменска соба је део стамбеног простора у гарсоњерама и једнособним становима, намењен боравку, спавању и раду.

Соба је део стамбеног простора стана намењен спавању и раду и може бити соба за једну особу, соба за две особе и соба са заједничким лежајем.

Члан 10.

Сваки стан мора имати дефинисану улазну зону чија намена може бити искључиво кретање и одлагање ствари (гардероба, плакарска остава за потребе домаћинства).

Када се у стан улази из отвореног простора (галерија) улазна зона мора бити пројектована тако да функционише као ветробран.

Диспозиција и оријентација стана

Члан 11.

Позиционирање стамбених јединица у подземним етажама није дозвољено, осим у случају када је најмање један фасадни зид стана у потпуности изнад нивоа терена, уз услов да испред фасадних отвора не постоји препрека (суседни објекат, тракт, потпорни зид, ограда и сл.) на удаљености мањој од 6,0 m.

Не могу се пројектовати станови са једностраном оријентацијом према северу, осим ако то не намећу услови локације.

У стамбеним зградама - склоповима организованим око унутрашњег дворишта (полуатријум, атријум, двотракт и сл.) не могу се постављати фасадни отвори дневне собе искључиво према унутрашњем дворишту уколико је растојање између трактова објекта мање од 15,0 m.

Собе могу имати фасадне отворе искључиво оријентисане према унутрашњем дворишту, уколико растојање између трактова објекта износи најмање 6,0 m.

Члан 12.

Када се за потребе вентилације и осветљења помоћних простора у стану и заједничког степеништа у објекту формира светларник његова површина се одређује тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6 m². Минимална ширина светларника је 200 cm.

Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

Стамбени простори стана, изузев кухиње, не могу се пројектовати са оријентацијом ка светларнику.

Природно осветљење стана

Члан 13.

Сви стамбени простори стана морају бити непосредно природно осветљени кроз фасадне отворе.

Посредно осветљавање простора за припремање хране (кухиња) дозвољено је преко простора за обедовање, дневног боравка или простора за кретање.

Непосредно осветљење је постигнуто ако укупна застакљена површина фасадних односно кровних отвора намењених осветљењу одређеног простора достиже најмање 15 % његове нето површине у основи.

Када се простор посредно осветљава укупна површина фасадних отвора се рачуна у складу са одредбама става 3. овог члана, при чему се за основу узима укупна нето површина пода непосредно и посредно осветљеног простора.

Максимална дубина једнострано осветљеног простора стана, било да је непосредно осветљен, или садржи и посредно осветљене просторе, не може износити више од три светле висине простора који је непосредно осветљен.

Стамбени простори стана морају имати најмање један фасадни отвор без парапета.

Природно проветравање стана

Члан 14.

Стамбени простори стана проветравају се непосредно, природним путем, кроз фасадне, односно кровне отворе.

Када се простор за припремање хране (кухиња) посредно осветљава мора се предвидети вештачко проветравање овог простора.

Купатила и оставе за чување хране проветравају се природним путем кроз фасадне, односно кровне отворе, или системом вештачког проветравања.

Структура стана

Члан 15.

Стан, према структури, има следеће просторе и просторије:

1) гарсоњера: улазна зона, вишенаменска соба са простором за припрему хране (чајна кухиња) и купатило;

2) једноособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), вишенаменска соба са простором за обедовање и купатило;

3) једноипособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, соба за једну особу и купатило;

4) двособан стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, соба са заједничким креветом и купатило;

5) двипособан и већи стан: улазна зона, простор за припрему хране (кухиња), дневна соба, простор за обедовање, собе, купатило и WC.

Остали помоћни простори који не утичу на структуру стана исказани су у члану 19. у Табели 1. овог правилника.

Организација стана

Члан 16.

Пројектоватовање директне везе није дозвољено између следећих просторија и простора у стану:

1) купатила, wc-а и дневне собе;

2) купатила, wc-а и простора за обедовање;

3) кухиње и собе, као једине везе;

4) дневне собе и собе, као једине везе код двособних и већих станова.

Соба може бити пролазна само уколико за просторе са којима је повезана то није једина веза са другим деловима стана, осим када је повезана са другим купатилом и просторијом за гардеробу у стану.

Када се за кретање између делова стана, као примарна веза планира простор дневне собе, веза мора бити постављена тангенцијално у односу на простор дневне собе, а истовремено, не може бити позиционирана уз његов фасадни зид.

Најмање једно купатило и један WC морају имати улаз из простора за кретање.

Могућност уграђивања врата мора се планирати између следећих просторија и простора у стану:

1) купатила, wc-а и осталих простора стана;

2) дневне собе и собе;

3) собе и простора за кретање;

4) собе и простора за обедовање.

Купатило и WC не могу се пројектовати изнад дневне собе и соба станова на нижој етажи, осим у случају станова типа дупекс.

Минималне димензије просторија и простора у стану

Члан 17.

Дневне собе, вишенаменске собе и собе не могу бити уже од половине своје дужине.

Минимална ширина дневне собе и вишенаменске собе износи :

- 1) 330 cm –гарсоњера, једнособни и једноипособни стан;
- 2) 340 cm – двособни и двоипособни станови;
- 3) 360 cm – трособни и троипособни станови;
- 4) 380cm – четворособни и већи.

Минимална ширина собе износи:

- 1) соба за 1 особу – 210 cm;
- 2) соба за 2 особе – 240 cm;
- 3) соба са заједничким креветом - 280 cm.

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

Минимална ширина простора за обедовање износи 220 cm.

Минимална ширина купатила износи 160 cm.

Минимална ширина WC -а износи 90 cm.

Минимална ширина просторије за потребе домаћинства износи 90 cm.

Минимална ширина простора за кретање на улазу у стан износи 120 cm, а осталих ходника и дегажмана 90 cm.

Минимална ширина крака унутрашњег степеништа износи 80 cm.

Минималне ширине из става 2., 3. и 4. овог члана представљају растојање између финално обрађених површина.

Члан 18.

Најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану износи 260 cm.

Услов из става 1. овог члана мора бити испуњен на минимално 2/3 подне површине стамбених простора у стану (у случају денивелације плафона), односно 2/3 подне површине стамбених простора стана у поткровљу.

Остали димензионални захтеви су изложени су у члану 19. у Табели 1. овог правилника.

Минималне површине просторија, простора и стана

Члан 19.

Минималне површине просторија, простора и стана у односу на структуру стана одређују се у складу са Табелом 1.

Табела 1.

Простори и просторије стана		Структура стана														
		Г	1	1,5	2	2,5	3		3,5		4		4,5		5	
							*а)	б)	а)	б)	а)	б)	а)	б)	а)	б)
Дневна соба	мин m ²	16	17	17	18	18	18		18		19		20		21	
Соба са заједничким креветом	мин m ²				11	11	11		11		11		11		11	
Соба за две особе	мин m ²						11		11		11	11	11	11	11	11
Соба за једну особу	мин m ²			7		7		7	7	7		7	7	7	7	7

Обедовање	мин m ²	3,1	4,0	4,0	4,0	4,0	5,8	5,8	8,5	8,5	
Припремање хране (кухиња)	мин m ²	3,4	4,0	4,0	5,5	6,0	6,5	6,5	6,5	6,5	
Плакарска остава за потребе домаћинства	мин m ²	0,4	0,4	0,6	0,6	0,7	0,7	0,9	0,9	1,1	1,1
Плакарска остава за храну	мин m ²	0,4	0,4	0,6	0,6	0,7	0,7	0,9	0,9	1,1	1,1
Купатило	мин m ²	2,6	3,3	3,3	3,5	3,5	3,7	3,7	3,8	3,8	3,8
WC-посебна просторија	мин m ²					1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Површине балкона, лођа и тераса	мин m ²		1,0	1,3	2,0	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Минимална укупна нето површина стана са комуникацијама	мин m ²	27,5	32	41,3	48	58	66	77	86	97	108

а) и б) су варијанте у зависности од структуре стана

Опрема простора и просторија у стану

Члан 20.

Простори и просторије у стану наведени у члану 19. у Табели 1. овог правилника треба да испуњавају услове за смештај и несметано коришћење следеће опреме :

1) Простор за припрему хране (кухиња):

- (1) гарсоњера - чајна кухиња (кухињски блок) минималне дужине 150 cm;
- (2) једноособни до двособног - шпорет димензија 60/60 cm, фрижидер димензија 60/60 cm, судопер димензија 60/60 cm и радна површина димензија 60/60cm;
- (3) двоипособни до трособног - шпорет, фрижидер и судопер димензија као у тачки 2. овог става, с тим да је радна површина минималних димензија 90/60 cm;
- (4) троипособни до четворособног - шпорет, фрижидер и судопер димензија као у тачки 2. овог става, с тим да је радна површина минималних димензија 120/60 cm;
- (5) четвороипособни и већи - шпорет, фрижидер и судопер димензија као тачки 2. овог става, с тим да је радна површина минималних димензија 150/60 cm;

Најмања ширина слободног пролаза између кухињских елемената и зида, код једноредне кухиње, износи 110 cm, а између два реда елемената, код дворедне кухиње, износи 90 cm.

2) Простор за обедовање (трпезарија):

- (1) једноособни до двособног: сто димензија 80/120 cm, 4 столице димензија. 40/50 cm;
- (2) двоипособни до четворособног: сто димензија 80/180 cm, 6 столица димензија 40/50 cm;
- (3) четворособни и већи: сто димензија 80/240 cm, 8 столица димензија 40/50 cm.

На оним странама стола за обедовање где су предвиђене столице планира се најмање 70 cm за његово коришћење.

3) Простор за боравак (дневна соба, вишенаменска соба):

(1) једноособни до двоипособног: 4 седишта димензија 60/80 cm, ниски сто димензија 60/90 cm и полица-орман димензија 150/40 cm;

(2) трособни до четворособног: 6 седишта димензија 60/80 cm, ниски сто димензија 60/120 cm и полица-орман димензија 180/40 cm;

(3) четвороипособни и већи: 8 седишта димензија 60/80 cm, ниски сто димензија 60/120 cm, полица-орман димензија 240/40 cm.

Вишенаменска соба се димензионише на исти начин као дневна соба, с тим што се обезбеђује простор за смештај 1-2 лежаја, при чему се број седишта смањује за 2-3.

Када се у простору дневне собе предвиђа смештај породичног стола за обедовање са столицама, захтеви који се односе на дневну собу се допуњавају захтевима који се односе на простор за обедовање.

4) Простор за спавање и рад (соба):

(1) за једну особу: лежај 90/200 cm, орман - плакар димензија 80/60cm, ноћни сточић димензија 50/40 cm или радна површина димензија 90/60 cm са столицом димензија 50/40 cm;

(2) за две особе: два лежаја димензија 90/200 cm, два ноћна сточића димензија 50/40 cm, или две радне површина димензија 90/60 cm са две столице димензија 50/40 cm и орман (плакар) димензија 120/60 cm;

(3) соба са заједничким лежајем: заједнички лежај димензија 160/200 cm, радна површина димензија 90/60 cm и столица димензија 50/40 cm, или два ноћна сточића димензија 50/40 cm, орман (плакар) димензија 120/60cm.

Уколико се смештај рубља и одеће предвиђа у посебном простору - гардероби или другом простору стана, у соби се не мора предвидети простор за плакар (орман).

Пред бочним странама лежајева мора се предвидети минимално 60 cm за неометан приступ, при чему лежајеви за две особе морају бити доступни са обе бочне стране.

Пред орманима се мора се предвидети неометан приступ у ширини од најмање 70 cm.

У соби намењеној боравку, односно спавању, могу бити предвиђена највише два лежаја. Изузетак је лежај за бебу, који се сматра привременим.

Радне површине, уместо у спаваћим собама, могу бити смештене и у дневној соби сходно структури стана.

5) Простор за одржавање личне хигијене (WC, купатило):

У купатилу се мора планирати једна када димензија 70/140 cm, умиваоник димензија 45/60 cm, WC шоља димензија 40/60 cm.

Туш-када минималних димензија 80/80 cm, или другачије решен простор за туширање истих димензија, може се предвидети само у гарсоњерама и становима са више од једног купатила.

У четворособним и већим становима обавезно је пројектовати два купатила.

У WC-у, као посебној просторији се мора предвидети WC шоља димензија 40/60 cm, умиваоник димензија 50/30 cm.

Пред опремом у просторијама за личну хигијену мора се предвидети минимално 70 cm за приступ, а пред умиваоником у WC-у најмање 60 cm. WC шоља мора имати осовински размак од бочног зида минимално 35 cm.

6) Остали простори у стану:

У стану мора бити обезбеђен простор за смештај машине за прање веша димензија 60/60 cm. Испред машине за прање веша мора се предвидети слободан простор у ширини од најмање 70 cm.

У стану мора бити обезбеђен простор за чување хране и пића у виду плакарске оставе, са обавезном вентилацијом, минималне дубине 60 cm и минималне дужине:

- (1) 60 cm - гарсоњера до једноипособног
- (2) 90 cm - двособни до трособног
- (3) 120 cm - троипособни и четворособни
- (4) 150 cm - четвороипособни и већи

У стану мора бити обезбеђен простор за потребе домаћинства у виду плакарске оставе минималне дубине 60 cm и минималне дужине:

- (1) 60 cm - гарсоњера до једноипособног
- (2) 90 cm - двособни до трособног
- (3) 120 cm - троипособни и четворособни
- (4) 150 cm - четвороипособни и већи

Када се, код двоипособних и већих станова, простор за потребе домаћинства планира као издвојена просторија, корисна површина не може бити мања од прописане површине плакарске оставе за одговарајући тип стана.

Члан 21.

Као доказ о испуњености услова прописаних у чл. 19. и 20. овог правилника, у саставу техничке документације прилаже се приказ архитектонске организације простора стана у размери 1:100.

5. Помоћни простори у стамбеној згради

Станарске оставе

Члан 22.

Станарске оставе су просторије за потребе станара, које се планирају изван станова, а групишу се у подземним етажама зграде.

Минимална површина пода једне станарске оставе износи најмање 2,0 m², а минимална висина износи 220 cm.

Станарске оставе морају имати природну или вештачку вентилацију.

Простор за смештај прибора за одржавање хигијене зграде

Члан 23.

У згради се мора предвидети просторија за смештај прибора за одржавање хигијене зграде, минималне површине пода 2,0 m² и најмање светле висине 220 cm.

У овој просторији се мора предвидети тачеће место са сливником у поду, а површине подова и зидова ове просторије морају омогућити мокро чишћење.

6. Конструкција, елементи, материјали и завршна обрада зграде и стана

Конструкција

Члан 24.

Конструкција стамбене зграде, као и остали елементи материјализације објекта (фасадни зидови и отвори, кровови и др.) морају бити пројектовани од погодних, атестираних материјала трајног карактера.

Фасадни отвори

Члан 25.

Распоред, величина и облик фасадних отвора, врата и прозора, положај окова и распоред намештаја и опреме морају омогућити несметано отварање до светле ширине њиховог отвора.

Застакљена површина фасадних отвора мора бити приступачна за одржавање.

Унутрашњи отвори

Члан 26.

Позиција и величина унутрашњих отвора, као и положај окова и распоред намештаја и опреме морају омогућити неометано отварање до светле ширине њиховог отвора.

Минималне светле димензије унутрашњих отвора у стану износе:

- 1) улазна врата у стан - ширина 90 cm;
- 2) стамбене просторије - ширина 80 cm;
- 3) кухиња - ширина 70 cm;
- 4) купатило и WC - ширина 70 cm

Сви унутрашњи отвори морају имати минималну светлу висину 200 cm.

Завршна обрада зграде и стана

Члан 27.

Завршне површине зидова, плафона и подова у заједничким просторијама зграде морају бити отпорне на хабање и погодне за одржавање чистоће.

Завршне површине зидова, плафона и подова у стану морају бити отпорне на хабање и погодне за одржавање чистоће.

Подови и зидови у купатилу и WC-у, као и површина зидова код точионих места у просторији за припрему хране (кухињи) морају омогућити мокро чишћење до висине 150 cm од готовог пода.

7. Услови заштите стамбене зграде и стана

Заштита од атмосферских утицаја и подземних вода

Члан 28.

Све површине и спојеви спољашњег омотача зграде морају бити трајно заштићени, у хоризонталном и вертикалном правцу, од утицаја ветрова као и продора атмосферских и подземних вода, правилним пројектантским решењима, применом и уграђивањем одговарајућих, грађевинских материјала.

Члан 29.

Топлотна заштита зграде обезбеђује се одговарајућом термичком изолацијом спољашњег омотача зграде која омогућава термичку стабилност њеног унутрашњег простора.

Фасадни отвори морају имати предвиђену заштиту од сунца и прегревања у летњем периоду као и заштиту од олује и града.

Заштита од буке

Члан 30.

Све просторије у којима су смештена бучна постројења (дизел-агрегати, котларнице, хидрофорске станице, топлотне предајне станице, машинска просторија, возно окно, погонска опрема за проветравање и слично) не могу се граничити са стамбеним просторијама и морају се изоловати од конструкције зграде.

Заштита приватности и безбедност

Члан 31.

Код стамбених зграда где се поклапају регулациона и грађевинска линија, најмање одстојање горње ивице прозорског парапета од нивоа околног терена у приземним становима који се налазе у непосредној близини јавне комуникације износи 180 cm.

Код стамбених зграда чија се регулациона и грађевинска линија не поклапају, као и код станова чији су фасадни отвори оријентисани на галерије или заједничке терасе, најмање одстојање горње ивице прозорског парапета од нивоа околног терена, или пода површине заједничких простора за кретање износи 160 cm.

Не могу се постављати фасадни отвори на зидовима стана који излазе на лођу или балкон другог стана.

На становима који су у оквиру исте грађевинске парцеле позиционирани наспрамно на међусобном растојању мањем од 6,0 m не могу се постављати фасадни отвори према наспрамним становима на начин који угрожава међусобну приватност.

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

Висина заштитне ограде на степеништима и отвореним просторима у стану и згради (лођама, балконима, терасама и слично) подигнутим над околним тереном више 45 cm мерено од финално обрађеног пода, у зградама до седам надземних етажа износи 110 cm, а у зградама преко седам надземних етажа, 120 cm.

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 б. овог члана.

Отвори у огради морају бити пројектовани тако да се онемогући пролаз предмета пречника већег од 12 cm и пењање деце.

Заштита стамбених зграда од пожара

Члан 32.

Стамбена зграда се пројектује, гради и опрема у складу са прописима и стандардима којима се уређује област заштите од пожара.

Заштита стамбених зграда од ратних разарања

Члан 33.

У циљу заштите стамбених зграда од ратних разарања примењују се посебни прописи који уређују ову област.

Члан 34.

Сваки стан мора имати најмање један прикључак на димњак, који мора омогућити прикључење грејног тела на чврсто гориво. Чишћење димњака мора бити омогућено из заједничких просторија зграде. Ако је димњак намењен само употреби у ванредним околностима и запечаћен је, могуће је предвидети његово чишћење и одржавање из стана.

Један канал може имати два прикључка на истој етажи. Висинска разлика између њих мора бити најмање 30 cm.

Заштита од атмосферских пражњења

Члан 35.

Техничка документација за изградњу стамбене зграде садржи прорачун о потреби заштите од атмосферских пражњења, у складу са прописима којима се уређује ова област.

Вертикални водови громобранских инсталација не могу бити видни.

8. Просторни услови инсталационих система

Водовод и канализација

Члан 36.

Стамбена зграда се прикључује на инсталациони систем водоснабдевања у складу са условима надлежног комуналног предузећа и техничким прописима.

Простор за водомере позиционира се и димензионише у складу са карактеристикама и димензијама опреме и простора за неометан приступ и сервисирање.

Пројектом се мора предвидети могућност једновремене или накнадне уградње опреме за мерење потрошње воде за сваки стан, као и сваки простор друге намене (пословање, комерцијалне делатности и др.) појединачно.

Члан 37.

Припрема топле воде за санитарне потребе у стамбеним зградама може бити централна за стамбену зграду у целини или појединачна за сваки стан посебно.

У стамбеним зградама где се просторије загревају појединачним апаратима или системима планирају се акумулациони или проточни бојлери ради припреме топле воде, или котлови за припрему топле воде и загревање стана.

Члан 38.

Одвођење санитарних отпадних и фекалних вода из стана, односно стамбене зграде, као и одвођење атмосферских вода са кровних површина, тераса, лођа, балкона зграде и дворишних површина непосредно око зграде, мора бити обезбеђено системом фекалне и атмосферске канализационе мреже.

Члан 39.

Главне канализационе вертикале настављају се ради проветравања изнад крова, терасе, или другог отвора из простора за становање, тако да својим функционисањем не утичу на квалитет стамбеног комфора.

Више крајева вертикала изнад највиших одвода могу се спајати у један заједнички уз његово сразмерно проширење и обавезну уградњу принудне вентилације.

Забрањено је спајање спроводника за проветравање са димњацима или другим каналима за проветравање у згради.

Грејање, вентилација и хлађење

Члан 40.

Стамбена зграда и припадајуће стамбене јединице морају имати дефинисан основни систем грејања.

Када се стамбена зграда прикључује на даљински систем грејања или довод енергента (гас), систем грејања као и потребни простори за смештај инсталација и опреме дефинишу се пројектом у складу са потребним капацитетима и условима надлежних јавних предузећа.

Када се у згради пројектује котларница обавезно се пројектује и простор за складиштење горива, у зависности од врсте горива, а у складу са техничким прописима и стандардима.

Када се пројектује грејање стана на чврсто гориво, обавезно је пројектовање простора за смештај горива који мора бити издвојен из целине стана.

Члан 41.

За даљинско и централно грејање, као и централну припрему топле воде, пројектом се мора предвидети могућност једновремене уградње опреме за мерење утрошка енергије за сваки стан појединачно.

Загревањем простора и просторија у стану, у зависности од намене постижу се вредности од 20 до 24°C.

Члан 42.

Индивидуални клима уређаји се не могу користити као искључиви систем за загревање стана.

Пројектом је потребно предвидети одговарајућу позицију уређаја, електро прикључак и главне вертикале за одводе.

Спољашње јединице клима уређаја морају бити позициониране тако да буду примерене архитектонском изразу објекта.

Члан 43.

Када није планирано природно проветравање, инсталације вештачког проветравања морају се предвидети за следеће просторе у стану: простор за припремање хране (кухиња), купатило, WC и кухињске оставе.

Члан 44.

Када није планирано природно проветравање, инсталације вештачког проветравања морају се планирати за степенишни простор објекта, као и за техничке просторе топлотно предајне станице и просторије за смештај акумулатора, уколико постоје.

Члан 45.

Инсталације вештачког проветравања морају се планирати за следеће техничке просторе: простор за смештај електро-машинске опреме за лифт и лифтовска окна, просторија агрегата за производњу електричне енергије, гаража и котларница а у складу са посебним прописима који уређују наведене области или условима ЖКП.

Електричне инсталације

Члан 46.

Све стамбене зграде и станови морају бити опремљене електроенергетским инсталацијама које омогућавају нормалан боравак без дневне светлости као и коришћење трошила електричне енергије уобичајених за ову врсту објеката, а у складу са прописима којима се уређује ова област.

Све стамбене зграде и станови морају бити опремљени електронско комуникационом мрежом која се планира, инсталира, користи и одржава у складу са важећим прописима који регулишу област електронских комуникација.

Члан 47.

Када је уградња трансформаторске станице планирана у склопу стамбене зграде, минимална дистанца стамбених јединица од трансформаторске станице у хоризонталном и у вертикалном плану износи 2,5 m.

Члан 48.

Свака просторна јединица (потрошач) мора имати посебно бројило (стан, пословни простор, котларница, и тд.).

Концентрација бројила за стамбену зграду са више станова изводи се у разводним орманима. Вишеспратне зграде могу имати један или више разводних ормана. Уколико се не може обезбедити концентрација мерно разводних ормана у приземљу објекта, онда се, уз сагласност овлашћеног дистрибутера, разводни ормани постављају по етажама.

Разводни ормани са бројилима постављају се у степенишном простору или улазном холу зграде, у за то предвиђеним нишама, или просторији у непосредној близини вертикалног канала за успонске водове. Орман са бројилима не уграђује се у подрумски простор.

Напојни водови морају бити прописно заштићени и не могу бити видни.

Разводна табла стана са аутоматским осигурачима поставља се у улазној зони стана, а њене димензије условљене су карактеристикама пројектоване опреме.

Сигурносно (противпанично) светло планира се у степенишном простору стамбене зграде, као одвојене, посебно обележене светиљке.

Члан 49.

У стамбеној згради се планира инсталација заједничког антенског система и могућност развода за кабловски дистрибуциони систем који је независтан од инсталације за заједнички антенски систем.

Станови величине до двоипособног морају имати најмање једну прикључницу за заједнички антенски систем, док станови већи од двоипособног морају имати најмање две прикључнице за заједнички антенски систем, односно у свакој соби по једну.

У стамбеним зградама са кабловким дистрибуционим системом, станови величине до двоипособног морају имати најмање једну излазну прикључницу за тај систем, док станови већи од двоипособног морају имати најмање две излазне прикључнице, односно у свакој соби по једну.

Члан 50.

У стамбеној згради се планира интерфонски систем којим се омогућава комуникација и даљинско отварање улазних врата зграде, као и укључивање осветљења степенишног простора из сваког стана.

Сваки стан мора бити опремљен електричном инсталацијом звучне сигнализације са улаза у зграду и стан.

Члан 51.

Орман телефонске концентрације планира се на погодном месту у приземљу зграде или у подруму на сувом и доступном месту.

У сваком стану планира се најмање један прикључак за директну телефонску линију.

Остали технички простори

Члан 52.

Када су планирани технички простори намењени одлагању смећа, смештају лифтовског постројења, топлотне подстанице, котларнице, простора за припрему санитарне топле воде, дизел агрегата, уређаја за повећање притиска воде и сл. исти се позиционирају и димензионишу у складу са карактеристикама и димензијама опреме и простора за неометан приступ и сервисирање.

Обавезно се мора планирати простор за вертикалне и хоризонталне трасе за вођење свих предвиђених инсталација у згради и то одговарајућих димензија са карактеристикама и димензијама простора за неометан приступ и сервисирање.

Обавезно се мора планирати природна или вештачка вентилација ових простора, у складу са техничким прописима и стандардима.

III. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступање на снагу

Члан 53.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, а примењује се од 01. јуна 2013. године.

Број: 110-00-00059/2012-08

У Београду, 31. маја 2012. године

Министар,

Оливер Дулић, с.р.