

На основу члана 98. став 1. 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 ЗА ИЗРАЧУНАВАЊЕ ПОВРШИНА И ЗАПРЕМИНА ОБЈЕКТА

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником уређује се једнообразан начин израчунавања површина и запремине објеката високоградње (у даљем тексту: објекат) у поступку планирања, пројектовања, грађења, експлоатације и прометовања.

Члан 2.

У поступку израде докумената просторног уређења, израде техничке документације, израчунавања накнада предвиђених одредбама Закона о уређењу простора и грађењу (у даљем тексту: Закон), приликом грађења објеката, обрачуна површина и запремина изграђених објеката приликом уписа у јавне евиденције и друго, израчунавање површина и запремина објекта врши се према одредбама овог правилника.

Члан 3.

Изрази употребљени у овом правилнику имају значење одређено Законом.

Члан 4.

- (1) У пројекту сваког објекта морају се исказати обрачуни површина, и то:
- а) бруто грађевинске површине и
 - б) корисне површине објекта према подјелама прописаним овим правилником.
- (2) Карактеристичне површине објекта приказане су на Слици 1. која се налази у Прилогу овог правилника и чини његов саставни дио.
- (3) Обрачун других површина датих овим правилником врши се када је то потребно због изградње, одржавања или коришћења објекта.

Члан 5.

Бруто грађевинска површина ($P_{гб}$) 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.

Члан 6.

- (1) Корисна површина објекта ($P_{к}$) представља збир свих подних површина просторија које одговарају намјени и функцији објекта помножених са одговарајућим

коефицијентом за поједине просторе према овом правилнику, при чему се урачунавају и све површине подова у нишама прозора, радијатора, уграђених дијелова намјештаја и слично.

(2) Корисна површина етаже ($P_{ке}$) је збир подних површина свих простора на тој етажи која одговара намјени и функцији објекта израчунатих према одредбама овог правилника.

(3) Корисна површина посебног дијела објекта ($P_{кплд}$) представља збир свих подних површина просторија које чине функционалну цјелину тог посебног дијела зависно од његове намјене, израчунатих према одредбама овог правилника.

Члан 7.

(1) Отворени простори су површине које конструкционо и функционално припадају згради, а имају једну или више веза са спољним простором.

(2) Отворени простори су:

- а) лођа коју чини простор који има обрађен под, плафон и зид на три стране,
- б) балкон који чини ограђена површина над истуреном конзолном конструкцијом ван габарита зграде,
- в) тераса коју чини ограђени покривени или непокривени простор на терену, крову или изнад другог простора и
- г) веранда је застакљени простор лође, балкона или терасе.

(3) Отворени простори из става 2. овог члана могу да буду:

- а) покривени простори који нису затворени са свих страна до пуне висине спрата, као што су покривени балкони, лође и слично и
- б) непокривени простори који су ограничени парапетним зидовима, вијенцима, рукохватима и слично, као што су непокривени балкони, терасе и слично.

Члан 8.

Покривена површина ($P_{п}$) представља изграђену површину покривену објектима у финално обрађеном стању.

Члан 9.

Површина под инсталацијама ($P_{и}$) представља збир дијелова корисних површина у којима су смјештене техничке инсталације објекта за канализацију, водовод, гријање и потрошњу топле воде, гасне инсталације, снабдијевање електричном енергијом, генератора, вентилацију, климатизацију, хлађење, телекомуникације, кабловску телевизију, лифтове, ескалаторе, транспортере и слично.

Члан 10.

Површина за комуникацију ($P_{ко}$) представља дијелове корисних површина који служе за комуникацију у објекту, као што су степеништа, холови, ходници, лифтовски отвори, коридори, унутрашње рампе, инсталације за општи промет (ескалатори и сл.).

Члан 11.

Површина под грађевинским елементима ($P_{ге}$) представља површину у оквиру бруто грађевинске површине етаже и односи се на површину хоризонталног пресека у нивоу пода грађевинских елемената који формирају простор (спољни и унутрашњи зидови, стубови, димљаци и сл.).

Члан 12.

Етажа је простор између двије узастопне горње подне површине или између горње површине пода и крова, може бити потпуно или дјелимично испод или изнад терена, а реализована је као затворени или отворени простор.

Члан 13.

Запремина објекта представља збир површина етажа у објекту помножен одговарајућом висином изнад тих површина одређеним према одредбама овог правилника.

II ИЗРАЧУНАВАЊЕ ПОВРШИНА

Члан 14.

(1) Хоризонталне и вертикалне површине унутар објекта израчунавају се према стварним мјерама.

(2) За израчунавање површина у нагибу користе се мјере њихових вертикалних пројекција на замишљену хоризонталну раван.

(3) Површине на етажи се приказују у складу са подјелом на затворене и отворене просторе.

(4) Површине на етажи са различитим спратним висинама приказују се посебно (на примјер велики холови, дворане и сл.).

(5) Површине на етажи на којима може бити заснована различита етажна својина или које представљају засебне функционалне цјелине, приказују се посебно.

(6) Показатељи за израчунавање површина у складу са овим правилником добијају се из података који су уписани у документе просторног уређења и пројекте или мјерењем на објекту, а површине се изражавају у квадратним метрима са два децимална мјеста.

1. Израчунавање покривене површине (P_n)

Члан 15.

(1) Покривена површина (P_n) је одређена вертикалном пројекцијом на терен спољашњих мјера финално обрађених фасадних зидова објекта, а како је то приказано на сл. 1. и 2. у прилогу овог правилника.

(2) У покривену површину се не урачунавају:

а) конструкције или дијелови конструкције који нису изнад површине терена,
б) секундарне компоненте, као што су спољашња прилазна степеништа, спољашње рампе, надстрешнице изнад улаза у објекат, хоризонталне заштите од сунца, кровни препусти, улична расвјета и слично и

в) површине изван објекта са специфичном намјеном, као што су стакленици и слично.

(3) Само у случајевима када надстрешница формира објекат, простор испод надстрешнице рачуна се као покривена површина израчуната према одредбама овог правилника (бензинска пумпа, наткривена производна постројења, складишта и сл.), а како је то приказано на Слици 2а. у Прилогу овог правилника.

2. Израчунавање бруто грађевинске површине ($P_{г6}$)

Члан 16.

(1) Бруто грађевинска површина ($P_{г6}$) је одређена спољашним мјерама финално обрађених фасадних зидова објекта, а како је то приказано на Слици 3. у Прилогу овог правилника.

(2) Бруто грађевинска површина се израчунава посебно за сваку етажу у објекту, као и за објекат у цјелини.

Члан 17.

(1) За израчунавање бруто грађевинске површине користе се спољашне мјере финално обрађених грађевинских елемената који затварају простор, укључујући спољашње облоге зидова и парапета, а како је то приказано на Слици 3. у Прилогу овог правилника.

(2) Удубљења и испусти конструкције из естетске природе, као и профилација на објекту која не утиче на промјену вриједности површина простора у објекту не узимају се у обзир, а како је то приказано на Слици 4. у Прилогу овог правилника.

(3) Када се за израчунавање бруто грађевинске површине користе цртежи који садрже само мјере зидова и приказују грубе грађевинске радове без спољне облоге, тада се мјере повећавају за дебљину облоге.

(4) Бруто грађевинска површина испод степеништа или других косих равни рачунају се само у оном дијелу у којем је његова свијетла висина најмање 1,50 m.

(5) При израчунавању бруто грађевинске површине у оквиру кровног простора, рачуна се онај дио поткровља у којем његова свијетла висина износи најмање 1,50 m, а како је приказано на Слици 6. у Прилогу овог правилника.

Члан 18.

У бруто грађевинску површину не урачунавају се сљедећи дијелови објекта:

а) дијелови поткровља, односно дијелови испод степеништа или других косих равни чија је свијетла висина мања од 1,50 m,

б) техничке етаже чија је свијетла висина мања од 1,50 m,

в) простори између терена и доњег нивоа објекта који служе за хоризонтални развод инсталација,

г) наткривене и упуштене рампе, надстрешнице, спољна степеништа и равне непроходне терасе и

д) затворени вертикални и хоризонтални инсталациони шахтови.

Члан 19.

(1) Бруто грађевинска површина објеката која се израчунава на основу спроведбеног документа просторног уређења у поступку утврђивања накнаде за уређење грађевинског земљишта на начин одређен Законом и посебним правилником сматра се планском бруто грађевинском површином.

(2) Површина из става 1. овог члана израчунава се као збир бруто грађевинских површина свих објеката планираних у обухвату тог документа просторног уређења на основу планираних хоризонталних димензија објеката и предвиђеног броја етажа.

(3) У случају из става 2. овог члана за израчунавање планске бруто грађевинске површине не примјењују се одредбе чл. 17. и 18. овог правилника.

Члан 20.

(1) Развијена грађевинска површина објекта је збир бруто грађевинских површина појединих дијелова објекта помножених са одговарајућим коефицијентом који су за поједине просторе овим правилником одређени за израчунавање развијене грађевинске површине.

(2) Коефицијенти из става 1. овог члана за обрачун развијене грађевинске површине су:

- а) за дијелове подрума и сутерена који обухватају:
- 1) трафостанице, перионице, котларнице, евентуално станове и слично $K = 1,0$,
 - 2) склоништа, гараже и сличне просторије са обрађеним зидовима и плафонима $K = 0,75$,
 - 3) просторије за смјештај горива и сличне просторије са необрађеним зидовима и плафонима $K = 0,50$,
- б) за дијелове приземља и спратова који обухватају:
- 1) затворени дио који сачињава станове, пословне просторије, степеништа и остало $K = 1,0$,
 - 2) лође отворене највише са двије стране $K = 0,75$,
 - 3) наткривене терасе отворене најмање са три стране, сушионице за рубље, покривени пролази и покривени тријемови $K = 0,50$,
 - 4) балкони и непокривене терасе $K = 0,25$,
 - 5) продавнице, пословне и сличне просторије са висином 4 m и већом $K = 1,5$,
- в) за дијелове поткровља и кровова који обухватају:
- 1) стамбене и сличне просторије $K = 1,0$,
 - 2) просторије за друге сврхе и са слабијом обрадом зидова и плафона, као што су продужетак степенишног простора и возног окна за лифт, машински простор за лифт и слично $K = 0,75$,
 - 3) необрађен дио тавана чија је чиста висина унутрашњег дијела 1,5 m или више $K = 0,35$,
 - 4) необрађен дио тавана чија је чиста висина унутрашњег дијела мања од 1,5 m $K = 0,20$,
 - 5) равни, проходни кровови $K = 0,25$.

3. Израчунавање корисне површине објекта (P_k)

Члан 21.

(1) Корисна површина објекта (P_k) одређена је унутрашњим мјерама између зидова који ограничавају затворене и отворене просторе.

(2) Корисна површина се израчунава посебно за сваку етажу у објекту, као и за објекат у цијелини.

(3) За израчунавање корисне површине етаже користе се мјере између финално обрађених зидова и преграда у нивоу пода не узимајући у обзир мјере сокла, лајсни, ивичњака и слично, а како је то приказано на Слици 5. у Прилогу овог правилника.

(4) Коефицијенти за обрачун корисне површине са минималном висином рачунајући од коте завршне обраде пода до најниже коте завршне обраде стропа (свијетла висина) од 2,5 m су:

- а) за затворене просторије и нише $K = 1,0$,
- б) за лође $K = 0,75$,
- в) за покривене терасе $K = 0,50$,
- г) за балконе, отворене терасе, равне проходне кровове и тријемове $K = 0,25$,
- д) за затворене просторије и нише са свијетлом висином од 1,5 m до 2,5 m $K = 0,75$.

Члан 22.

У зависности од врсте и намјене простора у објекту корисна површина објекта може да обухвата:

- а) стамбену површину, односно збир површина свих станова у објекту,
- б) нестамбене површине са припадајућим површинама комуникација и
- в) површине свих заједничких просторија.

Члан 23.

Стамбена површина представља збир свих подних површина у становима као посебним дијеловима објекта или збир свих подних површина у индивидуалном стамбеном објекту или стамбено-пословном објекту, а састоји се од површина:

- а) просторија за становање (собе, простор за јело),
- б) помоћних просторија у оквиру стана (просторије за припремање хране, санитарне просторије, оставе и простори за одлагање),
- в) комуникацијских просторија (предсобља, ходници, степенице, веранде),
- г) отворених простора (лође, балкони, терасе и сл.),
- д) осталих помоћних просторија које се индивидуално користе у породичним стамбеним објектима (просторије за одржавање хигијене и друго са припадајућим комуникацијама),
- ђ) гаража у саставу породичних стамбених објеката и
- е) гаража и остава у стамбеној згради са етажном својином.

Члан 24.

Нестамбене површине представљају збир подних површина свих просторија у објектима које нису обухваћене чланом 23. овог правилника, а могу бити у склопу:

- а) привредно-производних објеката (производно занатство, индустрија, трафостанице, аутоматске телефонске централе, топлане, пумпне станице, постројења за водоснабјевање и канализацију, складишта, стоваришта, пољопривредни објекти и сл.),
- б) пословних објекти (административни, трговински, угоститељско-туристички објекти, хотели, пословно-стамбени апартман, услужно занатство, гараже у склопу пословних објеката и сл.),
- в) објеката друштвеног стандарда (школе, факултети, дјечје установе, здравствене станице, болнице, вјерски објекти, објекти културе, објекти социјалне заштите и сл.),
- г) објеката јавне намјене (рекреативно-спортски објекти, јавне гараже, објекти забаве и разоноде и сл.) и
- д) објеката дипломатско-конзуларних представништава.

Члан 25.

(1) Корисна површина (P_k) приказује се у оквиру пројекта, у складу са намјеном простора, и то као:

- а) корисна нето површина просторија за одређену намјену објекта ($P_{кн}$),
- б) површина под инсталацијама ($P_{и}$) и
- в) површина за комуникације ($P_{ко}$), односно

$$P_k = P_{кн} + P_{и} + P_{ко}$$

(2) Корисна површина се израчунава за сваку етажу посебно и уписује се у сваку карактеристичну основу, а на посебном листу пројекта приказује се преглед и збир корисних површина свих етажа објекта са прегледом обрачуна тих површина свих

посебних дијелова објекта приказаних по намјени простора, као и бруто грађевинске површине објекта израчунате у складу са одредбама овог правилника.

Члан 26.

Ако се приликом техничког прегледа објекта утврди да су током извођења објекта учињена одступања од главног пројекта или да је промијењена планирана намјена појединих просторија или дијелова објекта, онда се прикази површина из члана 25. овог правилника морају усагласити са стварно изведеним стањем.

Члан 27.

(1) При израчунавању корисне површине у оквиру кровног простора рачуна се онај дио поткровља односно мансарде у којем његова свијетла висина износи најмање 1,50 m, како је то приказано на Слици 6. у Прилогу овог правилника.

(2) Површине дијелова поткровља односно мансарде са висином мањом од 1,50 m могу се користити, али се не могу урачунавати у корисну површину поткровља односно мансарде.

(3) У корисну површину етаже урачунавају се и подне површине излога, површина испод радијатора, уграђених дијелова намјештаја и опреме и слилно.

(4) Приликом израчунавања корисне површине не одбијају се лајсне, сокле, ивичњаци и слично, а како је приказано на Слици 5. у Прилогу овог правилника.

Члан 28.

(1) У корисну површину не урачунавају се сљедећи дијелови објекта:

а) таван,

б) дијелови поткровља, односно дијелови испод степеништа или других косих равни чија је свијетла висина мања од 1,50 m,

в) техничке етаже чија је свијетла висина мања од 1,50 m,

г) простори између терена и доњег нивоа зграде који служе за хоризонтални развод инсталација,

д) наткривене и упуштене рампе, надстрешнице, спољна степеништа и равне непроходне терасе и

ђ) затворени вертикални и хоризонтални инсталациони шахтови.

(2) У корисну површину се не урачунавају подне површине у отворима за врата, прозоре, удубљења и нише у зидовима изнад нивоа пода.

Члан 29.

(1) Када се за израчунавање корисне површине користе мјере између необрађених површина зидова (мјере из пројеката), тада се тако израчуната површина умањује за 3%.

(2) Умањење из става 1. овог члана се не примјењује ако су зидови од префабрикованих елемената, односно зидови чије финално обрађене површине не повећавају дебљину зида означену у пројекту.

Члан 30.

(1) Израчунавање корисне површине објекта планираних документом просторног уређења у поступку израчунавања накнаде за уређење грађевинског земљишта, врши се тако што се бруто грађевинска површина израчуната у складу са чланом 20. овог правилника помножи са коефицијентом $k = 0,80$.

(2) Корисна површина израчуната у складу са ставом 1. овог члана сматра се планском корисном површином и користити се као мјеродавна површина за израчунавање

накнаде за уређење грађевинског земљишта на начин одређен Законом и посебним правилником.

Члан 31.

Корисна површина објеката и посебних дијелова објеката на којим се заснива етажна својина израчуната према одредбама овог правилника умањује се за корисну површину отворених простора приликом обрачуна накнаде за гријање, хлађење и слично.

4. Израчунавање површина под грађевинским елементима ($P_{ге}$)

Члан 32.

(1) За израчунавање површина под грађевинским елементима ($P_{ге}$) користе се мјере финално обрађених елемената, не узимајући у обзир мјере сокли, лајсни ивичњака и слично.

(2) Површина под грађевинским елементима израчунава се посебно за сваку етажу.

(3) У површине под грађевинским елементима урачунавају се и површине отвора за врата, удубљења и нише у зидовима који затварају простор.

(4) Када се за израчунавање површина под грађевинским елементима користе мјере необрађених зидова (мјере из пројекта), тада се тако израчунате површине повећавају за разлику добијених корисна површина од 3%.

(5) Повећање из става 4. овог члана се не примјењује ако су зидови од префабрикованих елемената, односно зидови чије финално обрађене површине не повећавају дебљину зида означену у пројекту.

III ИЗРАЧУНАВАЊЕ ЗАПРЕМИНЕ ОБЈЕКТА

Члан 33.

(1) Грађевинска запремина објекта (V_r) израчунава се као збир запремина појединих дијелова тог објекта, при чему се бруто грађевинска површина одговарајућег дијела објекта множи са одговарајућом висином тог дијела израчунатом према одредбама овог правилника.

(2) У грађевинску запремину не урачунавају се балкони, стрехе, вијенци и сл.

(3) Необрађени тавански простори, нпр. при косим крововима, обрачунава се са једном трећином (33,33%) његове стварне запремине.

(4) Грађевинска запремина објекта се изражава у кубним метрима са два децимална мјеста.

Члан 34.

(1) Почетна кота висине објекта или дијела објекта са подрумом рачуна се од горње површине пода подрума или друге најниже етаже у објекту, а ако подрума нема, онда се висина зграде рачуна од средње коте терена.

(2) Завршна кота висине објекта или дијела објекта рачуна се:

а) за објекат са таваном, узима се кота пода тавана,

б) за објекат са поткровљем, односно мансардом узима се кота горње површине таванице изнад обрађеног поткровља и

в) за објекат са равним кровом или завршном терасом који су уједно и таваница највишег спрата или обрађеног поткровља, узима се кота горње површине крова, односно терасе.

IV ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 35.

Ступањем на снагу овог правилника престаје да се примјењује JUS U.C2. 100 Површина и запремина зграда – услови израчунавања („Службени лист СФРЈ“, број 3/66), у Републици Српској.

Члан 36.

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

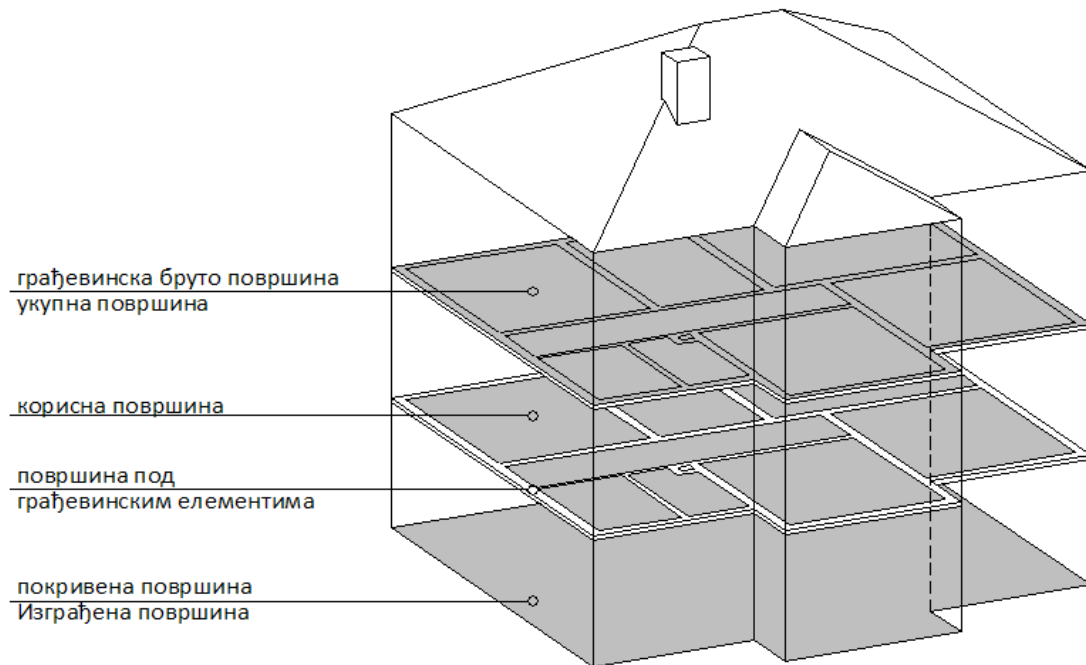
Број: 15.03-020-2329/13

МИНИСТАР

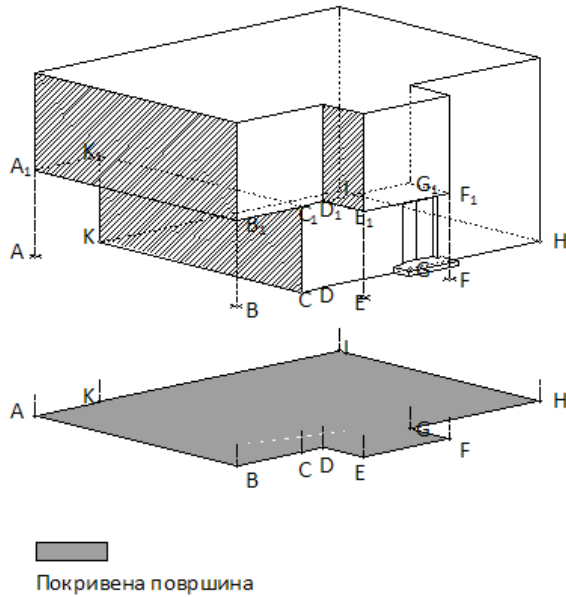
Датум:04.11.2013.год.

Сребренка Голић

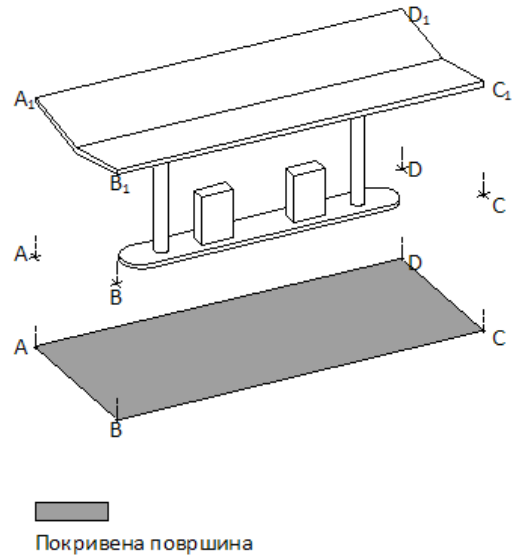
Слика 1 – Приказ карактеристичних површина



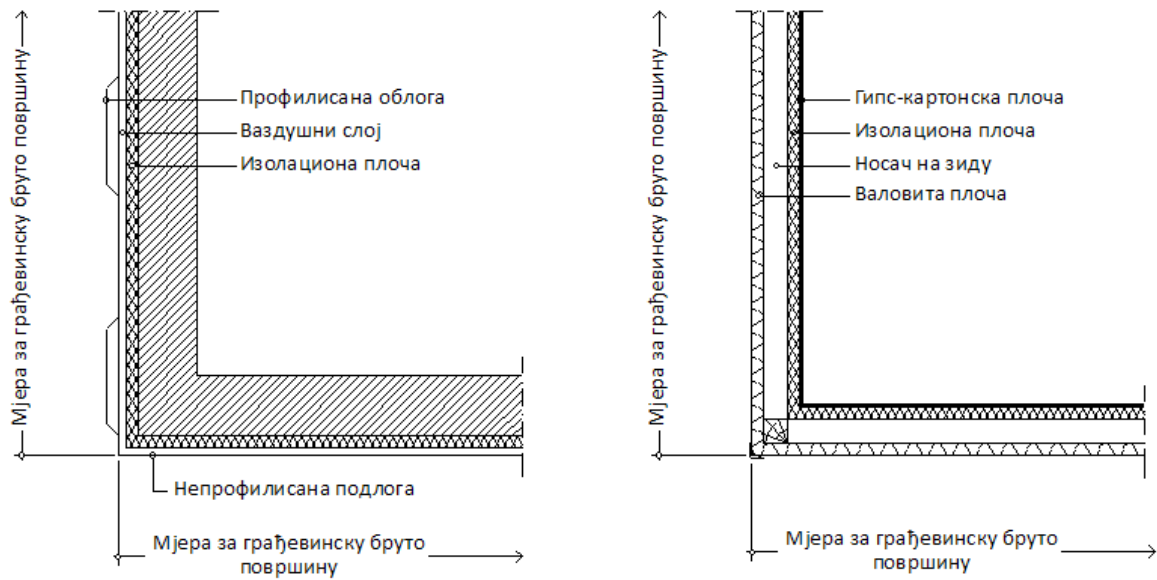
Слика 2 – покривена површина



Слика 2а – покривена површина испод надстрешнице која формира објекат



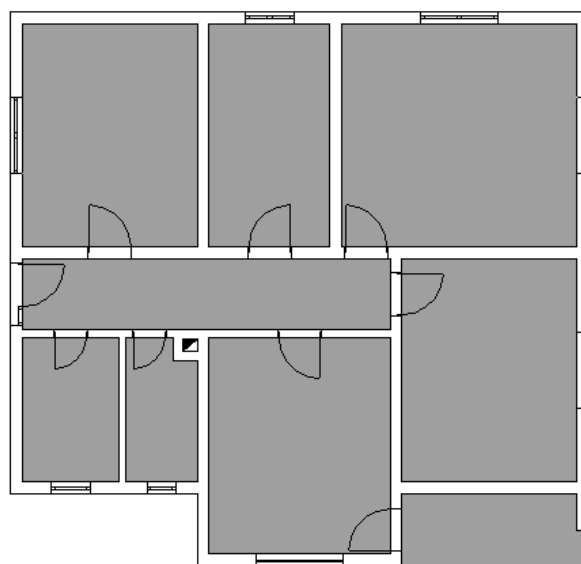
Слика 3 – Бруто грађевинска површина – фасадни зидови са облогом



Слика 4 – Бруто грађевинска површина – фасадни зидови са профилисаним облогом

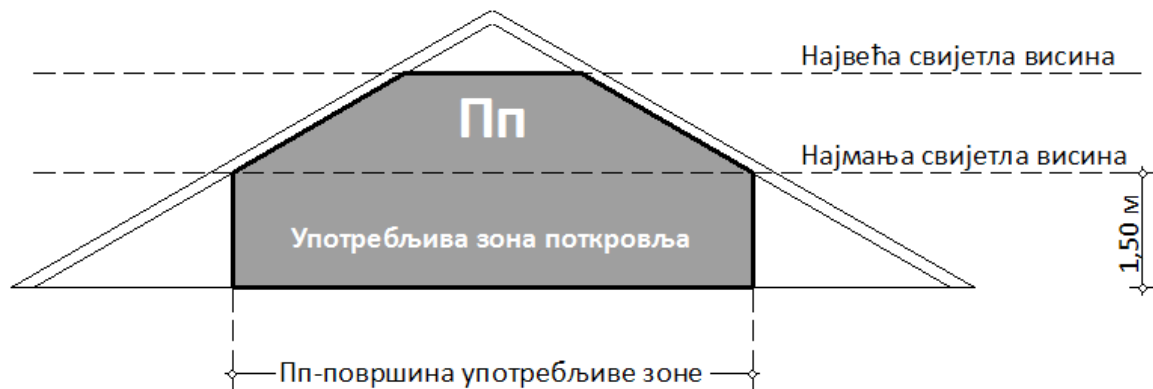


Слика 5 – Корисна површина етаже



Корисна површина

Слика 6 – Корисна површина поткровља и простора испод косих равни



Покривена површина