

Na podlagi drugega odstavka 10. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1 in 62/10 – popr.) in na podlagi drugega odstavka 8. člena ter za izvajanje prvega odstavka 146. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 90/09 – odl. US in 62/10 – ZUPJS) izdaja minister za okolje in prostor

## **P R A V I L N I K**

### **o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj**

#### **1. člen**

##### **(področje urejanja)**

(1) Ta pravilnik določa minimalne tehnične zahteve za graditev stanovanj in stanovanjskih stavb, razen stavb in stanovanj, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

(2) Graditev po tem pravilniku obsega projektiranje in gradnjo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov.

(3) Določbe tega pravilnika se uporabljajo tudi pri rekonstrukcijah stanovanjskih stavb in pri spremembah namembnosti v stanovanjske stavbe, če so dane tehnične možnosti za njihovo izvedbo. Pri rekonstrukcijah stavb, zaščitenih po predpisih, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, se ta pravilnik uporablja le, če ni z njimi v nasprotju.

#### **2. člen**

##### **(izpolnjevanje zahtev)**

Stanovanjska stavba ter stanovanje sta zgrajena ali rekonstruirana tako, da ob normalnem vzdrževanju ves čas svoje uporabe izpolnjujeta vse zahteve in pogoje po tem pravilniku.

#### **3. člen**

##### **(parkirna mesta)**

Za vsako stanovanje je na parceli namenjeni gradnji zagotovljeno najmanj eno parkirno mesto, če veljavni prostorski akt ne določa drugače. Kadar ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, investitor manjkajoča parkirna mesta zagotovi na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 metrov in je etažnim lastnikom omogočena njihova trajna uporaba.

#### **4. člen**

##### **(vhod v tro- in večstanovanjsko stavbo)**

(1) Vhodni prostor v stavbo je projektiran in zgrajen tako, da je omogočen nadzor nad vstopanjem v stavbo, komunikacija s stanovalci in dostava pošte.

(2) Vhodni prostor v stavbo s tremi do devetimi stanovanji ima svetlo širino najmanj 1,50 metra, v stavbah z deset ali več stanovanji pa najmanj 1,80 metra.

(3) Svetla širina je širina merjena med vgrajeno opremo in inštalacijami do svetle višine 2,10 metra.

#### **5. člen**

##### **(skupni prostori v tro- in večstanovanjskih stavbah)**

(1) V ali ob stavbi je zagotovljen lahko dostopen pokrit prostor za shranjevanje koles. Velikost kolesarnice se določi tako, da se za vsako načrtovano ležišče v stanovanjski stavbi predvidi 0,60 mesta za shranjevanje kolesa. Če je v prostoru predvideno tudi shranjevanje naprav z motorjem na notranje izgorevanje, je treba v njem izpolniti enake tehnične pogoje, kot veljajo za parkirna mesta motornih vozil.

(2) Mesta za smetnjake so določena v stavbi ali blizu stavbe, ki omogoča neoviran dostop komunalni službi.

(3) V stavbi je prostor za hrambo čistil za čiščenje skupnih prostorov, v katerem sta vodovodni priključek in odtok odpadne vode. Površine tal in sten prostora za hrambo čistil morajo omogočati mokro čiščenje.

## 6. člen

### (varnost uporabe)

(1) Svetla širina stopniščnih ram, podestov in hodnikov v skupnih prostorih dvostanovanjske stavbe je najmanj 1,00 metra, v tro- in večstanovanjskih pa najmanj 1,20 metra.

(2) Višina in globina stopnic, glede na njihovo rabo in mesto vgradnje ne sme presegati vrednosti iz naslednje tabele:

Vrste stopnic	Največja višina stopnic (cm)	Najmanjša globina stopnic (cm)
Zunanja stopnišča	16	30
Notranja stopnišča v stavbah z dvigalom	18,5	26
Notranja stopnišča v stavbah brez dvigala	17	29
Stopnišča v stanovanjih	19	25

Pri zavitih stopnicah je najmanjša globina stopnic zagotovljena na najmanj 35 centimetrov od zunanjega roba stopnic.

(3) Stopnišča z več kot tremi stopnicami in klančine z višinsko razliko več kot 0,48 metra so vsaj na eni strani opremljena z oprijemalom za roke.

(4) Stopnišča, balkoni, lože, terase in podobne, nad okolico več kot za 0,48 metra dvignjene površine, so zavarovane z ograjo visoko najmanj en meter. Odprtine v ograji onemogočajo prehod predmetov s premerom več kot 12 centimetrov in vzpenjanje otrok.

## 7. člen

### (merilna mesta v tro- in večstanovanjskih stavbah)

Merilniki za spremljanje porabe energentov, energije in vode omogočajo ločeno spremljanje za vsako stanovanje in skupne prostore stavbe ter so dostopni iz njenih skupnih prostorov. V primeru, da so merilniki priključeni na sistem daljinskega odčitavanja, je njihova namestitvev dovoljena tudi v stanovanju.

## 8. člen

### (dvigala v večstanovanjskih stavbah)

(1) V stavbah s petimi etažami ali več je vgrajeno najmanj eno osebno dvigalo s svetlimi merami kabine najmanj 110 cm x 210 cm x 220 cm (širina x globina x višina).

(2) V stavbah z devetimi etažami ali več sta vgrajeni najmanj dve osebni dvigali, pri čemer vsaj eno izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka.

(3) Kolikor ima stavba povezan dostop do različnih dvigal v vseh etažah, vsaj eno dvigalo izpolnjuje pogoje iz prvega odstavka tega člena.

(4) Svetla širina vhoda v kabino dvigala je najmanj 80 centimetrov.

## 9. člen

### (velikost garaže in parkirnih mest)

(1) Svetla višina garaž in drugih površin, po katerih je predvidena vožnja z motornimi vozili, ne sme biti manjša od 2,20 metra, razen ob zadnjih stenah pravokotnih ali poševnih parkirnih mest kjer zaradi vgrajene opreme in inštalacij do širine 0,70 metra svetla višina ne sme biti manjša od 1,80 metra. Ta znižanja svetle višine stropa so ustrezno označena in zavarovana.

(2) Velikost dovozov in parkirnih mest za osebna vozila, glede na organizacijo parkiranja, ustrezajo zahtevam iz naslednje tabele:

	Pravokotno parkiranje	Parkiranje pod kotom	Vzdolžno parkiranje	
Kot parkiranja glede na uvoz	≈ 90°	≈ 60°	≈ 45°	≈ 0°
Pravokotne mere parkirnega mesta (m)	2.50 x 5.00	2.50 x 5.30	2.30 x 6.00	
Pravokotne mere invalidskega parkirnega mesta (m)	3.50 x 5.00	3.50 x 5.30	3.50 x 6.00	
Širina dovoza (m)	6.00	4.50	3.50	3.00

#### 10. člen

##### (deli stanovanja)

(1) Stanovanje je zaključena celota, ki je sestavljena iz prostora ali dela prostora:

- namenjenega bivanju (npr. dnevna soba, delovni kot, dnevni kot, delovni kabinet);
- namenjenega spanju (npr. spalnica, otroška soba, spalni kot);
- namenjenega pripravljanju hrane (npr. kuhinja, kuhinjska niša);
- namenjenega uživanju hrane (npr. jedilnica, jedilni kot);
- namenjenega osebni higieni (npr. kopalnica, stranišče), ter tudi iz predprostora (npr. hodnik, veža).

(2) Vsaj en prostor namenjen osebni higieni je ločen od ostalih prostorov.

(3) Vsakemu stanovanju pripada individualni prostor, namenjen shranjevanju stvari, s tlorisno površino najmanj 3 m<sup>2</sup>, ki je lahko zunaj stanovanja, a na parceli namenjeni gradnji stavbe.

(4) Stanovanja je treba graditi tako, da je vanje mogoče namestiti pohištvo standardnih velikosti iz 24. člena tega pravilnika in zagotoviti odmike iz 25. člena tega pravilnika.

#### 11. člen

##### (inštalacije in oprema v stanovanju)

Stanovanje ima inštalacije in potrebno opremo za oskrbo s hladno in toplo pitno vodo, električno energijo, ogrevanjem ter izvedeno najmanj predinštalacijo, ki omogoča kasnejšo vgradnjo inštalacij in opreme za telekomunikacije. Prostor v katerem je vodovodni priključek, ima urejen odtok odpadne vode. V stanovanju je treba zagotoviti ustrezno prezračevanje s stalno izmenjavo zraka.

#### 12. člen

##### (višina prostorov)

(1) Svetla višina stanovanjskih prostorov je najmanj 2,50 metra, razen predprostora in prostorov iz drugega in tretjega odstavka 10. člena tega pravilnika, kjer svetla višina ne sme biti nižja od 2,20 metra.

(2) Pri rekonstrukcijah stanovanjskih stavb se svetla višina prostorov namenjenih bivanju, spanju ter pripravljanju in uživanju hrane, če je manjša od 2,50 metra, ne sme dodatno zmanjšati.

(3) Določba o najmanjši svetli višini stanovanjskih prostorov mora biti izpolnjena najmanj na dveh tretjinah tlorisne površine vsakega prostora v stanovanju, v stanovanjskih prostorih s poševnimi stropi pa na dveh tretjinah tiste tlorisne površine, kjer je svetla višina prostora večja od 1,80 metra.

### **13. člen**

#### **(širina prostorov)**

Prostori, namenjeni bivanju in spanju, niso ožji od 1,90 metra in v primeru osvetlitve le s krajše strani ne ožji od polovice svoje dolžine.

### **14. člen**

#### **(osvetljenost stanovanja)**

(1) Prostori ali deli prostorov, namenjeni uživanju in pripravi hrane, spanju in bivanju, so naravno osvetljeni. Naravna osvetlitev je lahko neposredna ali posredna.

(2) Neposredna osvetlitev je dosežena, če skupna površina obdelanih zidarskih odprtin (pri tem se upošteva samo tisti del odprtine, ki je več kakor 0,50 metra nad gotovim podom), namenjenih osvetlitvi, dosega najmanj 20 odstotkov neto tlorisne površine teh delov stanovanja.

(3) Posredna osvetlitev prostorov je dopustna skozi drug neposredno osvetljen prostor. V tem primeru se skupna površina odprtin neposredno osvetljenega prostora, skozi katerega se posredno osvetljujejo drugi prostori, določi skladno s prejšnjim odstavkom, pri čemer se za osnovo upošteva skupna neto tlorisna površina neposredno osvetljenega prostora in skozi njega posredno osvetljenih prostorov. Skupna površina obdelanih zidarskih odprtin, namenjenih posredni osvetlitvi posredno osvetljenih prostorov, ne sme biti manjša od skupne površine potrebnih odprtin neposredno osvetljenega prostora.

(4) Če je del stanovanja neposredno naravno osvetljen le z ene strani, njegova globina ne sme meriti več kot tri svetle višine prostora. Skupna globina neposredno in posredno osvetljenega prostora, ki sta osvetljena le z ene strani, ne sme meriti več kot tri svetle višine neposredno osvetljenega prostora.

(5) Najmanj ena odprtina za naravno osvetlitev prostora, ki omogoča bivanje v dnevnem času, je projektirana in grajena tako, da znaša višina parapeta največ 0,90 metra nad gotovim podom in omogoča pogled v zunanji prostor.

(6) Vse odprtine za naravno osvetlitev imajo vgrajene elemente za preprečitev prekomernega vpliva sončnih žarkov in za zatemnitev.

(7) Naravna osvetlitev delov stanovanja iz prvega odstavka tega člena, z več kot štirimi ležišči, ne sme biti zagotovljena izključno skozi odprtine, ki so orientirane v območju od severovzhodne do severozahodne smeri.

(8) Kolikor so deli stanovanja iz prvega odstavka tega člena osvetljeni preko odprtin, orientiranih v svetlobne jaške, so le-ti projektirani tako, da na del dna jaškov vsaj enkrat letno posije sonce. Prostori, ki so osvetljeni preko svetlobnih jaškov, ne služijo posrednemu osvetljevanju drugih prostorov.

### **15. člen**

#### **(odpiranje oken in vrat)**

Razmestitev, velikost in oblika oken in vrat ter namestitve opreme posameznega prostora omogočajo neovirano odpiranje vsaj enega okenskega in vratnega krila do svetle širine njihove odprtine razen, če ni drugače določeno s predpisom, ki ureja požarno varnost.

### **16. člen**

#### **(varnost okenskih odprtin)**

Vsa okna, ki jih je mogoče odpreti in pri katerih je višina parapeta na notranji strani manjša od 0,90 metra, na zunanji strani pa večja od enega metra, imajo dodatno varovalno ograjo z zgornjim oprijemalnim robom, ki sega najmanj en meter nad notranji gotovi pod.

#### **17. člen**

##### **(vhod v stanovanje)**

(1) Če je vhod v stanovanje iz odprtega prostora, je stanovanje projektirano tako, da se toplotne izgube prostorov ali delov prostorov za bivanje, spanje in uživanje hrane ne povečajo.

(2) Vhodna vrata v stanovanje zagotavljajo varno ločevanje zasebnih prostorov od skupnih. Vhodna vrata, zasnova in oprema stanovanja omogočajo vizualni nadzor prostora pred vhodnimi vrati stanovanja.

#### **18. člen**

##### **(prehodi)**

Svetla širina prehodov, namenjenih komunikaciji med prostori, je najmanj en meter, tudi ko je nameščena oprema.

#### **19. člen**

##### **(širina stopnišča v stanovanju)**

Stopniščne rame znotraj stanovanja, ki vodijo do prostorov ali delov prostorov za bivanje, pripravo in uživanje hrane ali osebno higieno, imajo svetlo širino najmanj 0,80 metra, lahko pa tudi manj, če ima stanovanje v drugi etaži dodaten vhod iz skupnih prostorov stanovanjske stavbe ali drugo možnost za vnos pohištva.

#### **20. člen**

##### **(ležišča)**

V prostoru ali delu prostora, namenjenemu bivanju ali spanju, smeta biti predvideni največ dve ležišči. Izjema je ležišče za dojenčka, ki se šteje za začasno ležišče.

#### **21. člen**

##### **(prostor za pripravo hrane)**

V prostoru ali delu prostora za pripravo hrane je napeljava in potrebne naprave za oskrbo s hladno in toplo pitno vodo ter odvod odpadne vode.

#### **22. člen**

##### **(prostori za osebno higieno)**

(1) V kopalnici so inštalacije in potrebna oprema za dovod hladne in tople pitne vode z odtoki odpadne vode.

(2) Stanovanje s tremi ali štirimi ležišči ima straniščno školjko s splakovalnikom v posebnem prostoru – stranišču, v katerem mora biti tudi umivalnik. Stanovanje s petimi ali več ležišči ima dve straniščni školjki s splakovalnikom, ločeno nameščeni v kopalnici in posebnem prostoru – stranišču, v katerem je tudi umivalnik.

(3) V stranišču je inštalacija za dovod vsaj hladne vode in odtok odpadne vode.

(4) Vsaj en prostor s straniščno školjko ima vstop iz hodnika, predsobe ali podobnega prostora stanovanja.

(5) V kopalnici so vgrajeni najmanj umivalnik in kopalna kad ali prha. Straniščna školjka s splakovalnikom je nameščena v kopalnici ali v ločenem prostoru – stranišču, kjer je tudi manjši umivalnik. Umivalniki in kad imajo vgrajene vodovodne armature.

#### **23. člen**

##### **(obdelava površin)**

Površina sten do višine 1,50 metra in tal v kopalnici in stranišču ter površina sten ob točilnih mestih v prostoru za pripravo hrane ne sme prepuščati vode in mora omogočati mokro čiščenje.

#### **24. člen**

##### **(minimalna oprema prostorov)**

(1) V prostoru za pripravo hrane je zagotovljen prostor za namestitvev in uporabo naslednje opreme:

- v stanovanju enim ležiščem: kuhinjski blok 100 cm x 60 cm in shrambna omara 60 cm x 60 cm;
- v stanovanju z dvema ležiščema: štedilnik 60 cm x 60 cm, hladilnik 60 cm x 60 cm, pomivalno korito 60 cm x 60 cm, shrambna omara 60 cm x 60 cm, delovno-odlagalna površina najmanj 60 centimetrov;
- v stanovanju z več kot dvema ležiščema: oprema kot v prejšnji alineji, pri čemer se za vsako nadaljnje ležišče stanovanja doda delovno-odlagalna površina v širini najmanj 40 centimetrov.

(2) V prostoru za uživanje hrane je zagotovljen prostor za namestitvev in uporabo jedilne mize in tolikšnega števila stolov, kot je število ležišč v stanovanju; za vsak stol je treba predvideti najmanj 60 centimetrov dolžine in 40 centimetrov globine mize.

(3) V prostoru namenjenemu bivanju je zagotovljen prostor za namestitvev in uporabo sedežne garniture s sediščem 80 cm x 80 cm na vsako ležišče stanovanja; TV-knjižne omare s širino najmanj 60 centimetrov in globino 40 centimetrov na vsako ležišče stanovanja in klubske mize 60 cm x 60 cm.

(4) V prostoru namenjenemu spanju je zagotovljen prostor za namestitvev in uporabo ležišča 90 cm x 210 cm ali ležišča za dve osebi 160 cm x 210 cm in delovne mize 120 cm x 70 cm na tri ležišča (ki je lahko tudi v bivalnem prostoru).

(5) V prostoru namenjenemu osebni higieni je zagotovljen prostor za namestitvev in uporabo umivalnika 60 cm x 55 cm, kopalne kadi površine 1,20 m<sup>2</sup> ali prhe površine 0,60 m<sup>2</sup> in straniščne školjke 40 cm x 60 cm.

(6) V stranišču je zagotovljen prostor za namestitvev in uporabo straniščne školjke 40 cm x 60 cm in manjši umivalnik.

(7) Vsako stanovanje ima zagotovljen prostor za namestitvev in uporabo visoke garderobne omare s skupno širino najmanj 120 centimetrov in globino 60 centimetrov na vsako ležišče stanovanja.

(8) V stanovanju je zagotovljen prostor za namestitvev in priključitev pralnega stroja z merama 60 cm x 60 cm.

(9) Vhodna ter vsa notranja vrata stanovanja imajo svetlo odprtino najmanj 80 cm x 210 cm.

(10) Svetla širina vrat v stranišče je lahko 70 centimetrov, če ima stanovanje vsaj še en prostor s straniščno školjko s svetlo širino vrat najmanj 80 centimetrov.

#### **25. člen**

##### **(odmiki opreme)**

(1) V stanovanju so projektirani naslednji odmiki in višine:

- pred omarami in pralnim strojem najmanj 70 centimetrov;
- pred nizom kuhinjske opreme in med dvema nizoma te opreme mora biti prehod, širok najmanj 100 centimetrov;
- na tistih stranicah mize, kjer so predvideni stoli, najmanj 75 centimetrov;
- pred dostopnimi stranicami ležišča najmanj 70 centimetrov, pri čemer mora biti ležišče za dve osebi dostopno z obeh daljših stranic;
- pred opremo v prostorih za osebno higieno najmanj 70 centimetrov, pred umivalnikom v stranišču pa najmanj 60 centimetrov;
- stranski odmiki med opremo v prostorih za osebno higieno morajo biti najmanj 20 centimetrov;
- kjer je načrtovana namestitvev električnih stikal ali vtičnic ob vratnih podbojih, je treba predvideti odmik opreme najmanj 15 centimetrov.

(2) Kadar je oprema razporejena tako, da bi bilo odmike iz prejšnjega odstavka mogoče seštevati, se minimalni potrebni odmik izračuna tako, da se seštevek minimalnih odmikov iz prejšnjega odstavka množi s faktorjem 0,65.

(3) Odmiki iz prvega odstavka tega člena veljajo za prostore z dokončno obdelanimi površinami.

(4) Stanovanje je projektirano tako, da ob vgrajeni opremi zagotovi uporabnost napeljav ter odpiranje vrat in oken.

## **26. člen**

### **(zahteve za projektiranje)**

(1) Izpolnjevanje zahtev iz tega pravilnika je razvidno iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Za vsak tip stanovanja v stavbi mora projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebovati tudi kotirano risbo v merilu 1:100, v katero je vrisana oprema iz 24. člena tega pravilnika, z upoštevanimi odmiki iz 25. člena tega pravilnika.

(2) Razen pri vgrajeni opremi je treba pri risanju opreme upoštevati odmik od sten najmanj 5 centimetrov.

(3) V risbi iz prvega odstavka tega člena so prikazane vse površine stanovanja, ki ne izpolnjujejo zahteve o svetli višini prostorov, določeni v prvem odstavku 12. člena tega pravilnika.

## **27. člen**

### **(nadzorstvo)**

Nadzor nad izvajanjem določb tega pravilnika izvajajo gradbeni inšpektorji.

## **28. člen**

### **(izdelava projektne dokumentacije v prehodnem obdobju)**

Do 31. avgusta 2011 se lahko vlogam za izdajo gradbenega dovoljenja prilagajajo projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelani po določbah Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/03 in 110/05 – popr.), od 1. septembra 2011 pa se zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priloži projekt, izdelan v skladu s tem pravilnikom

## **29. člen**

### **(prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/03 in 110/05 – popr.).

## **30. člen**

### **(začetek veljavnosti)**

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.