



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Na osnovu člana 12. stav 12.2, tačka c i člana 17. tačka d Zakona br. 03 / L-040 o lokalnoj samoupravi, člana 5, stav 1, podstav 1.1 i člana 14, stav 1, podstav 1.1 Zakona br. 04 / L-110, za izgradnju, člana 15, stav 1, tačka d i člana 34, stav 34,1, tačka c Statuta opštine Priština, 01. br. 110-391, dt. 25.2.2010, člana 4, stav 1, podstav 1.2 Uredbe (MALU) br. 01/2017, o proceduri za izradu i objavljivanje opštinskih akata, Skupština opštine Priština je na sastanku održanom 07.05.2021, odobrila sledeći:

**PRAVILNI
O
DEFINICIJA URBANIH - ARHITEKTONSKIH PARAMETARA KONSTRUKCIJE I ZELENIH
PROSTORA**

**Član 1
Cilj**

Svrha ovog pravilnika je utvrđivanje urbanističko-arhitektonskih parametara zgrada, uključujući nivoe izgrađenosti - spratova u zgradi, kako izračunjavanj njihove površine u koeficijentu izgrađenosti i koeficijentu iskorišćenja parcele, kao i za tretman zelenih prostora.

**Član 2
Delokrug**

Odredbе ove uredbe sprovode svi nadležni organi u opštini Prištini koji se bave postupkom izrade dokumenata prostornog planiranja i upravnim postupkom za postavljanje uslova građenja za izradu građevinske dokumentacije, u skladu sa važećim zakonom.

**Član 3
Definicije**

1. Izrazi korišćeni u ovoj uredbi imaju sledeće značenje:
 - 1.1 **Odlomci** – prolaz pešaka ili vozila, kroz zgradu;
 - 1.2 **Kolonada** – red slobodnih stubova ispod ploče, odvojenih od obodnih zidova prizemlja ili podruma, koji stvaraju slobodan prostor za prolaz;
 - 1.3 **Indeks izgrađene površine (ISN)** - kako je definisano u Administrativnom uputstvu MPPI, br. 08/2017;
 - 1.4 **Indeks korišćenja katastarske parcele za razvoj (IKKPR)** - kako je definisano u Administrativnom uputstvu IKKPR, br. 08/2017;
 - 1.5 **IPT** – Indeks podzemnog tabana - predstavlja odnos između katastarske parcele za razvoj i tabana izgrađenog pod zemljom;
 - 1.6 **Zelena fasada** – zelenilo smešteno na fasadi zgrade;
 - 1.7 **Krovovi i zelene terase** – zelenilo smešteno na krovu ili terasi zgrade;
 - 1.8 **Zelena površina parcele (ZPP)** - kako je definisano u Administrativnom uputstvu MPP, br. 08/2017;

- 1.9 **Apsorbujuća površina parcele (APP)** - kako je definisano u Administrativnom uputstvu MPP, br. 08/2017.
2. Ostali izrazi korišćeni u ovoj uredbi imaju značenje kako je definisano u Uredbi MPP, br. 03/2016, o minimalnim tehničkim normativima za stambene zgrade u zajedničkom vlasništvu, kao i u Administrativnom uputstvu MPP, br. 08/2017, o tehničkim normativima prostornog planiranja, kao i sa relevantnim zakonodavstvom na snazi.

Urbanističko-arhitektonski parametri konstrukcija

Član 4

Građevinski nivoi - spratovi zgrade

1. Nivoi konstrukcije - spratovi u zgradi mogu biti: nadzemni, podzemni i delimično nadzemni i podzemni;
2. Podovi su imenovani sledećim redosledom: podrum-B (-1, -2, -3 ...), suteran -S (1, 2, 3, ...), prizemlje-P, sprat 1, 2, 3, ..., potkrovlje-Nk i penthouse-Ph;
3. Na kosim terenima ukupan broj spratova zgrade, dozvoljen prema prostorno-planskim dokumentima, izračunava se od najniže tačke terena;
4. U kompleksima zgrada imenovanje nivoa sprata vršiće se prema lamelama, koje se mogu razlikovati na kosim terenima;
5. Delovi - aneksi spratova zgrade (podrum ili suterana), koji strše izvan gabarita prizemlja, ali čija je površina manja ili jednaka kotaču prizemlja, tretiraće se i imenovati kao deo tih spratova (podruma ili suterana), inače će biti označeni kao odvojeni.
- 6.

Član 5

Bodrum

1. Veličina podruma zgrade ne bi trebalo da prelazi građevinsku liniju;
2. Sprat ili deo podrumskog sprata, koji viri izvan prizemlja ili gabarita podruma, mora biti potpuno ispod nivoa terena. Naprotiv, ova površina je izračunata u NIJZ;
3. Kosine-rampe za pristup vozila podzemnim nivoima, nije dozvoljeno prekoračenje građevinske linije;
4. Udaljenost podzemnog merača nivoa (podrum i podrum), uključujući rampe za pristup do njih, ne može biti manja od 1,50 m 'od susedne parcele;
5. Korisna površina podrumskog poda nije obrađena u ISN;
6. Stavovi 1, 2, 3 i 4 ovog člana neće se primenjivati, ako u dokumentima prostornog planiranja nije drugačije određeno

Član 6

Suterani

1. U slučajevima kada je visina sprata veća od 5,0 m`, u ukupnoj građevinskoj površini zgrade ISN, bruto površina ovog sprata izračunava se za 50% više;
2. Podrum u prizemlju izračunavaće se na ukupnom spratu zgrade, prema prostorno-planskim dokumentima;
3. Nadzemni deo podruma mora poštovati rastojanja od granice parcele, utvrđena prostorno-planskim dokumentima, dok će se podzemni deo odnositi na rastojanje definisano u tački 4. člana 5. ove uredbi;
4. Površina podruma je u potpunosti izračunata (100%) u ISN. Izuzetno, delimično će se izračunati (50%) u ISN, ako je ista površina predviđena kao garažno mesto;

5. Veličina suterena i njegovih podređenih elemenata ne sme prelaziti građevinsku liniju, osim u slučajevima kada dokumentom prostornog planiranja nije drugačije određeno.

Član 7 Prizemlje

1. U slučajevima kada je visina sprata veća od 5,0 m³, u ukupnoj građevinskoj površini zgrade ISN, bruto površina ovog sprata izračunava se za 50% više;
2. Odredište upotrebe prizemlja utvrđuje se prostorno-planskim dokumentima;
3. Veličina prizemlja i njemu podređenim elementima ne sme prelaziti građevinsku liniju, osim u slučajevima kada u dokumentu prostornog planiranja nije drugačije određeno.

Član 8 Spratovi

1. U slučajevima kada je visina sprata veća od 5,0 m³, u ukupnoj građevinskoj površini zgrade ISN, bruto površina ovog sprata izračunava se za 50% više;
2. Veličina površine sprata i njemu podređenih elemenata ne sme prelaziti građevinsku liniju, osim u slučajevima kada u dokumentu prostornog planiranja nije drugačije predviđeno;
3. Odredište upotrebe površine sprata utvrđeno je prostorno-planskim dokumentima.

Član 9 Korišćenje parcele

1. ISHPKN predstavlja odnos površine sprata prizemlja ili suterena, ili oboje zajedno (bruto površina ovih spratova) i katastarske parcele za izgradnju;
2. ISHPKN takođe izračunava površinu natkrivene kolonade i rampe koja se uzdiže iznad nivoa tla, prolaza (oko ili unutar zgrade) u nivou prizemlja ili podruma;
3. ISHPKN predstavlja odnos površine podnožja podruma, ili dela suterena (podzemni deo), ili oba zajedno (bruto površina ovih spratova) i katastarske parcele za razvoj.

I. Zelene površine parcele i zgrade

Član 10 Zelenilo parcele

1. SGJP mora biti najmanje 40%, osim ako se dokumentom o prostornom planiranju predviđa veći;
2. Izuzetno od tačke 1. ovog člana, zelena površina parcele (SGJP) može biti najmanje 30%, u slučajevima realizacije zelenila na ravnim krovovima / terasama zgrada.
3. Od planirane zelene površine na parceli (na zemlji), najmanje 20% mora biti u potpunosti koncentrisano (ne raspoređeno);
4. U svakom slučaju, SAP ne bi trebalo da bude manji od 20%.

Član 11 Zelenilo u zgradi

1. Zelenilo u zgradi obuhvata sve planirane površine zelenila, unutar zgrade i njenih elemenata iznad nivoa zemlje;

2. Za primenu stava 2 člana 10, zelena površina na terasama i krovovima zgrade / kompleksa mora biti najmanje 30% površine katastarske parcele za razvoj. Primenom ovog kriterijuma, celokupna površina krova se ne tretira u ISN i ovi krovovi / terase će se tretirati kao elementi zajedničkog vlasništva;
3. Zelenilo u zgradi može se postaviti na balkone, podređene elemente itd., Sa izlazom konzole maksimalno 50 cm (unutar građevinske linije), a ove zelene površine se ne računaju u ISN;
4. Zeleni prostor u okviru individualne stambene zgrade - porodične kuće, nije izračunat u koeficijentu izgrađenosti.

Član 12

Elaborat za zelenilo

1. U slučajevima kada je predviđena primena člana 11., sa izveštajem o opštinskoj ekološkoj dozvoli, koji će takođe biti predstavljen i:
 - 1.1. Vrsta zelenila koja se postavlja;
 - 1.2. Planirana dubina tla;
 - 1.3. Kako upravljati održavanjem i navodnjavanjem zelenih površina.

Član 13

Prelazne odredbe

Upravni postupci započeti i nepotpuni na dan stupanja na snagu ove uredbe, nastaviće se u skladu sa prethodnim zakonskim odredbama koje su regulisale ovaj postupak.

Član 14

Stupanje na snagu

Ova uredba stupa na snagu 15 (petnaest) dana nakon registracije u Kancelariji za protokol pri Ministarstvu Administracija lokalne uprave i objavljivanje na službenim jezicima na zvaničnoj veb stranici opštine.

SKUPŠTINA OPŠTINE PRIŠTINE
01-011/01-82553/21, dana 12.05.2021

PRESEDAVAJUĆI SKUPŠTINE

Agim Kuleta

