



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
AGENCIJA ZA DRŽAVNU SLUŽBU

Ovjera glavnog projekta objekta



Petak
17.10.2025.



10:00 -15:30

Realizator/i: Amela Užičanin, dipl.ing.arh.
Jasmin Voloder, Mr.iur.



Prvi modul

1. Zakonski propisi i procedure izdavanja građevinske dozvole sa aspekta ovjere projekta

Drugi modul

2. Pravilno tumačenje i ključni parametri kod provjere tehničke dokumentacije glavnog projekta

Treći modul

3. Nadležnosti za ovjeru i često uočavane greške u dokumentaciji



CILJEVI



Cilj 1

Upoznati učesnike sa Zakonskim i podzakonskim propisima relevantnim za ovjeru glavnog projekta i sa Procedurom izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje s aspekta ovjere projekta



Cilj 2

Upoznati učesnike sa Pravilnim tumačenjem i provjerom tehničke dokumentacije glavnog projekta i Ključnim urbanističkim i tehničkim parametrima koje je potrebno kontrolisati



Cilj 3

Upoznati učesnike sa nadležnostima za ovjeru projekata i primjerima često uočavanih grešaka u dokumentaciji

Zakonski i podzakonski propisi relevantni za ovjeru glavnog projekta

Potrebno je pridržavati se različitih zakonskih i podzakonskih propisa na federalnoj, kantonalnoj i lokalnoj razini. Ovi propisi reguliraju tehničke, urbanističke i sigurnosne aspekte gradnje, te postupak izdavanja građevinskih dozvola.



KORACI DO IZRADE GLAVNOG PROJEKTA OBJEKTA

Zakonodavni okvir na nivou Bosne i Hercegovine

- ✓ **Zakon o prostornom planiranju i korištenju zemljišta na nivou Federacije Bosne i Hercegovine**

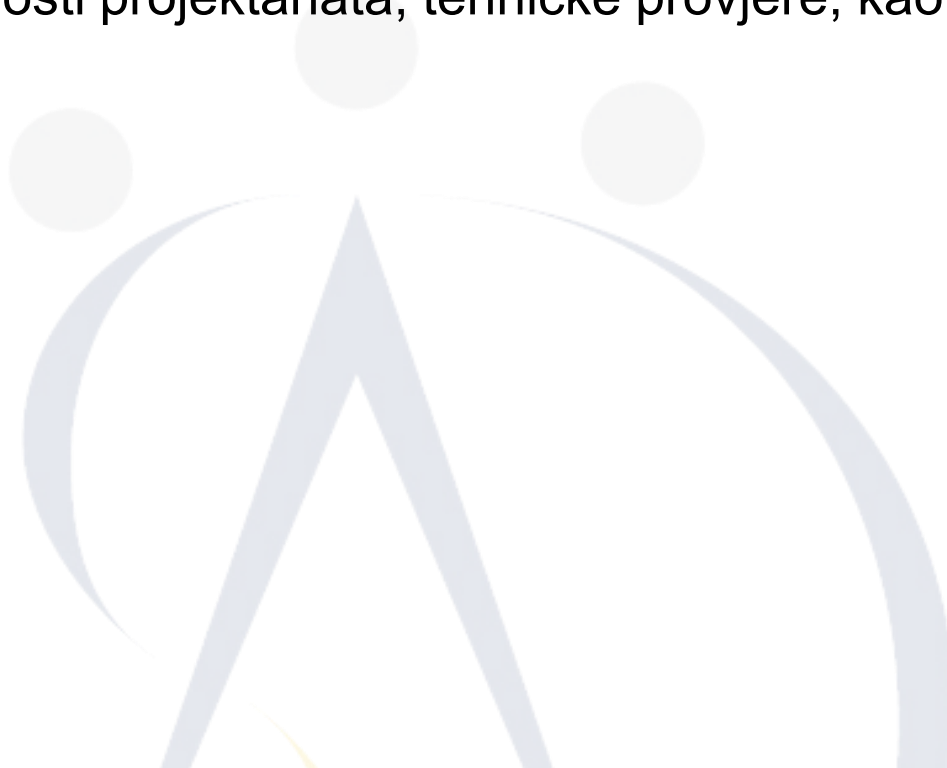
je temeljni zakon koji reguliše prostorno planiranje, građenje objekata, izdavanje dozvola i ovjere projekata.

- ✓ **Zakon o gradnji Federacije Bosne i Hercegovine**

osigurava pravni okvir za gradnju objekata, uključujući tehničke i ekološke zahtjeve koji moraju biti ispunjeni prilikom izrade i verifikacije projektne dokumentacije. Ovaj zakon također propisuje postupak izdavanja građevinskih dozvola i odgovornosti svih učesnika u procesu (projektanata, izvođača, investitora).

Kantonalni propisi

- ✓ **Zakon o prostornom uređenju Srednjobosanskog kantona (SBK)**
- ✓ **Zakon o građenju Srednjobosanskog kantona (SBK)**
koji precizno određuje specifične tehničke zahtjeve, standarde i postupke za izdavanje građevinskih dozvola i ovjere glavnog projekta. Propisuje postupak i odgovornosti projektanata, tehničke provjere, kao i nadzor nad izvedbom radova.



Lokalne uredbe i pravilnici JLS

✓ **Detaljni planski dokumenti**

Za svaki specifični projekt važno je da bude usklađen sa usvojenim **Detaljnim planskim dokumentom** za područje na kojem se projektira. Ovi planovi detaljno definiraju dozvoljene zone, građevinske linije, visinu objekta, tipove gradnje, minimalne udaljenosti od granica parcele i ostale urbanističke parametre.

✓ **Urbanistički pravilnici i odluke**

Općina može imati vlastite pravilnike i odluke koje se odnose na konkretne zahtjeve za gradnju, specifičnosti vezane uz određene tipove objekata (npr. stambeni, poslovni, industrijski objekti), ili posebne zone u općini (zaštićene, ekološke zone i sl.).

✓ **Pravilnici o izgradnji infrastrukture**

Ovo uključuje pravilnike koji reguliraju gradnju **vodovodnih, kanalizacijskih, elektroenergetskih i drugih infrastrukturnih objekata** na području općine.

Ostali relevantni propisi

✓ **Zakon o energijskoj efikasnosti (FBiH)**

Ovaj zakon propisuje standarde energijske efikasnosti za nove građevinske objekte, te uvode obavezu za izgradnju energijski efikasnih objekata i korištenje obnovljivih izvora energije u izgradnji.

✓ **Zakon o zaštiti i korištenju kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa (FBiH)**

Ako je projekt smješten u području koje je pod zaštitom kao kulturno-historijsko naslijeđe, ovaj zakon propisuje kako se mora pristupiti gradnji, restauraciji ili rekonstrukciji objekta.

Ostali relevantni propisi

✓ **Zakon o zaštiti okoliša (FBiH)**

Ovaj zakon propisuje mjere zaštite okoliša koje se moraju poštovati prilikom planiranja i gradnje objekta, uključujući i procjenu utjecaja na okoliš (ako je potrebna).

Zakon također razmatra kako će građevinski radovi uticati na okoliš i kako se otpad treba pravilno upravljati.

✓ **Zakon o vatrogasnoj zaštiti (FBiH)**

Ovaj zakon propisuje uvjete protupožarne zaštite koje treba implementirati u glavnom projektu, posebno u pogledu građevinskih materijala, ruta za evakuaciju, te sistema za dojavu požara.

Zaključak

Za ovjeru glavnog projekta, neophodno je uskladiti se s federalnim zakonodavstvom, kantonalnim propisima, lokalnim urbanističkim planovima i podzakonskim aktima. Svi ovi propisi osiguravaju da izgradnja objekta bude tehnički sigurna, ekološki prihvatljiva i u skladu s urbanističkim normama.



Procedura izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje s aspekta ovjere projekta

➤ NADLEŽNOST:

Općina Travnik

Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove

Odsjek za urbanizam, građenje i imovinsko – pravne poslove:

- provodi utvrđenu politiku i izvršava i osigurava izvršavanje zakona, drugih propisa i općih akata u oblasti urbanizma, građevinarstva, prostornog uređenja i korištenja građevnog zemljišta;
- priprema i prati izradu i provođenje prostorno-planske dokumentacije sa akcentom u oblasti planiranja radno poslovnih zona na području Općine Travnik;
- **izrađuje urbanističke saglasnosti, priprema urbanističku dokumentaciju, izdaje odobrenja za građenje i upotrebne dozvole;**
- vodi upravni postupak i rješava u upravno - pravnim stvarima iz imovinsko - pravne oblasti, oblasti katastra nekretnina i zemljišta;
- vodi evidenciju o broju, stanju i korištenju poslovnih prostora Općine.

GRAĐENJE

- Šta je to građenje
- Šta je građevina
- Ko može graditi
- Gdje može graditi
- Šta može graditi
- Kada može graditi
- Stranke u postupku gradnje



Građenje

Građenje podrazumijeva bilo koje zahvate u prostoru i svako drugo *privremeno* ili *trajno* djelovanje ljudi kojim se uređuje ili mijenja stanje u prostoru, a obuhvata izvođenje pripremnih radova, građevinskih radova (uključujući građevinsko-zanatske radove), ugradnju i montažu opreme, te druge zahvate u prostoru.

Građenjem se smatraju i radovi rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje, promjene namjene, sanacije, revitalizacije, konzervacije, izgradnje privremenih građevina i uklanjanje građevina.

Građevinom se smatra građevinski objekat **trajno povezan sa tlom** koji se sastoji od građevinskog sklopa i ugrađene opreme, koji u okviru tehnološkog procesa zajedno čine tehnološku cjelinu, kao i samostalno postrojenje trajno povezano sa tlom.

Pod **građevinom** se podrazumijevaju i:

- **saobraćajne, vodoprivredne i energetske** građevine i površine sa pripadajućim instalacijama, **telekomunikacijske** građevine, oprema i instalacije, građevine i instalacije komunalne infrastrukture;
- **proizvodne i druge privredne** građevine i postrojenja, **skladišta, sajmišta** i slične građevine;
- **vodni objekti** koji se s obzirom na njihovu namjenu koriste za uzgoj ribe (ribogojilišta, plutajuće platforme i sl.);
- **trgovi, javne površine, javne zelene površine, igrališta, sportske građevine, groblja, centar za upravljanje otpadom, površine na kojima se vrši tretman otpada, javne pijace, skloništa** i slične građevine.

Građenje

Odobrenje za građenje **nije potrebno** za:

staklenik i plastenik za bilje bruto površine do **30 m²**;

podzemne i zračne priključke na niskonaponsku, PTT i CATV mrežu, kao i priključke građevina sa važećim odobrenjem za građenje na komunalne instalacije (vodovod, kanalizacija, gas);

radove na stubištima, hodnicima i sl., na promjeni pristupa građevini i unutar građevine radi omogućavanja nesmetanog pristupa i kretanja lica sa umanjenim sposobnostima kretanja u građevinama;

radove na zamjeni i dopuni opreme, ako je to u skladu sa namjenom građevine;

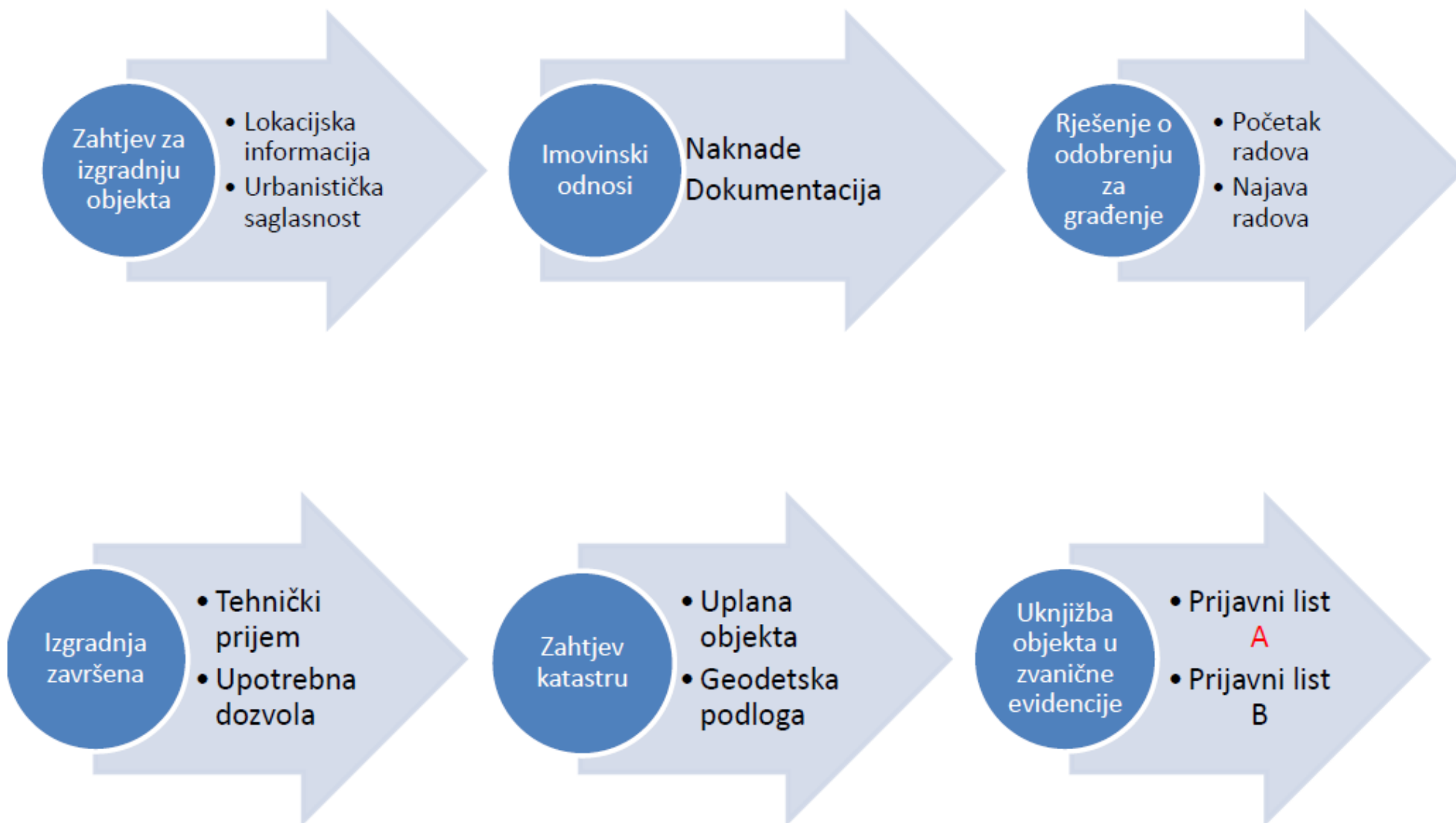
radove na održavanju postojeće građevine, koji se mogu svrstati u radove tekućeg održavanja;

postavljanje solarnih panela čija površina ne prelazi površinu krova,

ali **je potrebno** za

rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju, promjenu namjene, sanaciju i zaštitu (konzervaciju, restauraciju, faksimilsku rekonstrukciju i iluminaciju).

Mapa procesa izgradnje u skladu sa zakonom



Nadležnost

Zahtjev za izdavanje lokacijske informacije i donošenje urbanističke saglasnosti podnosi se općinskom načelniku za:

- ✓ izgradnju građevina i vršenje drugih zahvata na području općine;
- ✓ izgradnju saobraćajne, komunalne i energetske infrastrukture na području općine ili za dio infrastrukture koji se odnosi na područje općine.

Lokacijska informacija je **stručni** akt koji izdaje nadležni organ, kojim se investitoru u pisanoj formi dostavljaju urbanističko-tehnički uvjeti za projektiranje, kao i drugi preduvjeti za odobravanje buduće promjene u prostoru, za **jednostavne građevine**, koja se izdaje umjesto urbanističke saglasnosti.

Osnov za izdavanje lokacijske informacije su detaljni planski dokumenti - regulacioni plan i urbanistički projekat.

Uz zahtjev za lokacijsku informaciju prilaže se:

- **kopija katastarskog plana**, sa naznakom korisnika predmetne i susjednih parcela;
- **idejno rješenje ili idejni projekat** građevine sa opisom namjene i funkcije planirane građevine ili zahvata u prostoru, sa osnovnim tehničkim pokazateljima;
- **opis predviđene tehnologije rada** - ako se radi o proizvodnom objektu;
- dokaz o izvršenoj uplati administrativne **takse**.

Rok za izdavanje lokacijske informacije je **15 dana** od dana uredno podnesenog zahtjeva.

Lokacijskom informacijom utvrđuju se:

- a) oblik i veličina parcele;
- b) regulacijska i građevinska linija;
- c) koeficijent izgrađenosti parcele;
- d) nivelacijske kote;
- e) tehnički pokazatelji građevine;
- f) prostorno organizovanje građevinske parcele, uključujući rješenje internog saobraćaja u mirovanju;
- g) uređenje parcele;
- h) način i uvjeti priključenja parcele, odnosno građevine na saobraćajnu površinu i komunalnu infrastrukturu;
- i) primjena materijala i arhitektonskih smjernica;
- j) uvjeti za otklanjanje urbanističko-arhitektonskih barijera za kretanje invalidnih lica;
- k) uvjeti za zaštitu od prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda, katastrofa i ratnih djelovanja;
- l) određenje da će se o obavezi plaćanja troškova uređenja građevinskog zemljišta, ako se građenje obavlja na neuređenom građevinskom zemljištu, kao i druge obaveze korisnika koje proističu iz korištenja odnosnoga prostora, odlučiti posebnim rješenjem;
- m) druge podatke i uvjete od značaja za građenje.

Lokacijska informacija važi godinu dana od dana njene pravosnažnosti, u kojem roku se mora podnijeti zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje.

Urbanistička saglasnost je **upravni** akt koji donosi nadležni organ, a kojim se definišu preduvjeti za projektovanje i odobravanje buduće promjene u prostoru u skladu sa planskim dokumentima, osim za **jednostavne** građevine.

Investitor uz zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti prilaže:

- a) izvod iz zemljišne knjige;
- b) kopija katastarskog plana;
- c) idejno rješenje ili idejni projekat građevine koji sadrži tehnički opis, situacijsko rješenje, sve tlocrte, karakteristični presjek i fasade;
- d) opis predviđene tehnologije rada, ako se radi o proizvodnom objektu ili specifičnom zahvatu u prostoru;
- e) dokaz o izvršenoj uplati administrativne takse;
- f) dokaz o postojanju pravnog interesa za izdavanje urbanističke saglasnosti (izvod iz zemljišne knjige sa upisanim pravom vlasništva, sudska odluka ili rješenje nadležnog organa na osnovu kojeg je investitor stekao ili će steći pravo vlasništva ili građenja, predugovor, ugovor ili ugovor sklopljen pod uvjetom, na temelju kojeg je investitor stekao ili će steći pravo vlasništva ili pravo građenja, pisana i ovjerena saglasnost za planiranu izgradnju vlasnika ili suvlasnika nekretnine i sl.);
- g) druge podatke ili dokumente koji su skladu sa važećim propisima neophodni za pripremu i izradu urbanističke saglasnosti;

Urbanistička saglasnost sadrži:

- a) podatke o namjeni i oblikovanju građevine, odnosno drugih radova;
- b) izvod iz plana, na osnovu koje se izdaje urbanistička saglasnost, s granicama pripadajućeg zemljišta – građevinska parcela;
- c) propisane saglasnosti, odnosno uvjete za građenje nadležnih organa i službi (poljoprivrednu, vodoprivrednu, elektroenergetsku, PTT, komunalnu i saobraćajnu saglasnost te ostale saglasnosti propisane postojećim propisima);
- d) **urbanističko-tehničke uvjete**;
- e) nalaz o geološkom ispitivanju tla, gdje je to potrebno (predviđeno planskom dokumentacijom);
- f) uvjete zaštite okoliša, utvrđene okolišnom dozvolom za građevine za koje je to predviđeno posebnim zakonom;
- g) uvjete zaštite okoliša za građevine za koje okolišna dozvola nije potrebna, u skladu s posebnim zakonom;
- h) posebne uvjete za slučajeve propisane zakonom ili na osnovu zakona;
- i) obaveze u odnosu na susjede i prava drugih lica;
- j) druge podatke i uvjete značajne za građenje.

Urbanističko-tehničkim uvjetima utvrđuju se:

- a) oblik i veličina parcele;
- b) građevinska i regulaciona linija;
- c) nivelacijska kota poda prizemlja zgrade u odnosu na javni put;
- d) uvjeti uređenja zemljišta, u skladu s programom uređenja, posebno obaveze i način priključivanja na javni put i instalacijsku mrežu, a ako instalacijska mreža nije izgrađena, minimalni obim uređenja građevinskog zemljišta;
- e) veličina, spratnost i odstojanje objekta od susjednih građevina i od puta;
- f) uvjeti za arhitektonsko oblikovanje koji mogu podrazumijevati: oblik, materijal, boju, pokrov, kroviste, obradu, pomoćne elemente i slično;
- g) uređenje zelenih površina;
- h) obavezu uređenja površine za parkiranje, odnosno garažiranje vozila, odnosno način i uvjete korištenja javnih površina za parkiranje ako ne postoji mogućnost uređenja površine za parkiranje prema programu uređenja građevinskog zemljišta;
- i) po potrebi, pomoćni objekti (trafostanice, skloništa, nadstrešnice, šupe, drvarnice i slično);
- j) uvjeti za otklanjanje urbanističko-arhitektonskih barijera za kretanje invalidnih lica;
- k) uvjeti za zaštitu od elementarnih nepogoda, prirodnih i tehničkih katastrofa, te ratnih djelovanja i dr.;
- l) namjena objekta.

Zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti nadležni organ uprave dužan je riješiti **u roku od 30 dana** od dana uredno podnesenog zahtjeva.

Urbanistička saglasnost važi godinu dana od dana njezine pravosnažnosti, u kojem roku se mora podnijeti zahtjev za odobrenje za građenje, osim ako, prema posebnom propisu, nije potrebno odobrenje za građenje.

Važenje urbanističke saglasnosti može se, izuzetno, uvažavajući opravdane razloge, produžiti još za jednu godinu.

✓ IZRADA GLAVNOG PROJEKTA

➤ Nakon izdavanja urbanističke saglasnosti:

Na osnovu uslova iz urbanističke saglasnosti, izrađuje se **glavni projekat**.

Glavni projekat ili projekat za dobivanje odobrenja za građenje, je skup međusobno usklađenih projekata kojima se daje tehničko rješenje građevine.

Na temelju glavnog projekta izdaje se odobrenje za građenje.

Glavni projekat, ovisno o tehničkoj strukturi građevine, **mora sadržavati:**

- arhitektonski projekat,
- građevinski projekat,
- projekat instalacija (mašinske, hidro, elektro),
- projekat ugrađene opreme,
- predmjer i predračun svih radova,
- druge vrste projekata.

Ovi dijelovi glavnog projekta, ovisno o vrsti građevine, sadrže:

- nacрте;
- tehnički opis;
- podatke o geotehničkim i drugim istražnim radovima koji su poslužili kao podloga za izradu projekta;
- elaborat o energijskim karakteristikama zgrade, ako je predviđeno grijanje.
- program kontrole i osiguranja kvaliteta;
- tehničko rješenje sanacije okoliša gradilišta;
- elaborat zbrinjavanja otpada, ako se radi o otpadu za koji su posebnim zakonom propisane mjere odlaganja;
- elaborat zaštite okoliša, ako se radi o objektima za koje je potrebna okolišna dozvola;
- elaborat zaštite od požara i eksplozija.
- situacijski prikaz objekta (izvod iz urbanističke saglasnosti);
- tehničke uvjete građenja;
- izvještaj o obavljenoj reviziji, ako objekt podliježe reviziji.

Za određene specifične građevine, organ uprave nadležan za poslove građevinarstva može propisati i dodatne obavezne projekte.

Arhitektonski projekt, kao sastavni dio glavnog projekta, ovisno o vrsti građevine sadrži:

1. situaciono rješenje,
2. sve osnove objekta,
3. dva presjeka,
4. pročelja/fasade,
5. karakteristične detalje,
6. sheme stolarije i bravarije,
7. tehnički opis,
8. ostale potrebne nacрте.

Projekti, odnosno njihovi dijelovi (tehnički opis, proračuni) i svaki list nacрта i dr. moraju imati:

- ✓ oznaku pravne osobe registrirane za poslove projektiranja koja je izradila projekt,
- ✓ naziv građevine,
- ✓ ime i naziv investitora,
- ✓ oznaku ili broj projekta, odnosno njegovog dijela,
- ✓ stupanj tehničke dokumentacije,
- ✓ vrstu nacрта,
- ✓ mjerilo u kojem je nacrt izrađen,
- ✓ datum izrade,
- ✓ ime i potpis projektanta i/ili projektanta voditelja i
- ✓ ovjeru (pečat) pravne osobe.

Ovjerom projekta, odnosno nacрта, pravna osoba koja je izradila projekt, potvrđuje je li projekat, kompletan, njegovi dijelovi (faze) međusobno usklađeni, kao i da je usklađen s odredbama zakona, posebnih propisa i normi donešenih na osnovi zakona i pravilima struke.

Projekti i njihovi dijelovi moraju biti uvezani na način da se onemogući zamjena sastavnih dijelova.

Uz projekat mora biti uvezan akt o važećoj registraciji pravne osobe koja je izradila projekat, dokaz o položenom stručnom ispitu projektanta voditelja i projektanata pojedinih etapa projekta, te zbirno izvješće o reviziji projekta, ukoliko projekt podliježe reviziji.

Revizija glavnog projekta, ovisno o vrsti građevine, mora se obaviti u pogledu:

- a) mehaničke otpornosti i stabilnost;
- b) zaštite od buke i vibracija;
- c) uštede energije i toplinske zaštite;
- d) štetnog djelovanja okoliša;
- e) zaštite od požara;
- f) eliminisanja arhitektonskih barijera za lica sa smanjenim tjelesnim sposobnostima;
- g) zaštite na radu.

- Reviziji projekta podliježu svi glavni i izvedbeni projekti stambenih objekata i stambeno-poslovnih objekata, javnih objekata, poslovnih i privrednih objekata, kao i projekti za koje odobrenje za gradnju izdaje Ministarstvo, izuzev stambenih objekata i jednostavnih poljoprivrednih objekata razvijene bruto površine do 400 m².
- Revident ne može biti lice koje je u cijelosti ili djelimično učestvovalo u izradi projekta ili ako je taj projektu cijelosti ili djelomično izrađen ili nostrificiran kod pravnog lica u kojem je zaposlen.



Ključne tačke s aspekta OVJERE PROJEKTA:

Faza	Veza s ovjerom glavnog projekta
Urbanistička saglasnost	Glavni projekt se ne izrađuje dok se ne dobije ova saglasnost.
Izrada glavnog projekta	Mora biti u skladu s urbanističkom saglasnošću i važećim zakonima.
Ovjera projekta	Projektant mora imati licencu; svaki dio mora biti potpisan i pečatiran.
Revizija (ako treba)	Nezavisna stručna provjera – kod složenih objekata obavezna.
Podnošenje za odobrenje	Ovjereni glavni projekat je temelj za izdavanje građevinske dozvole.

✓ Na temelju glavnog projekta izdaje se odobrenje za građenje.

ODOBRENJE ZA GRAĐENJE (građevinska dozvola)

Odobrenje za građenje je **upravni akt** koji se donosi u obliku rješenja kada se utvrdi da je građenje u skladu sa planom, drugim uvjetima utvrđenim za taj prostor, ovim zakonom, posebnim zakonima i propisima donesenim na osnovu tih zakona, lokacijskom informacijom ili urbanističkom saglasnošću.

Investitor može pristupiti građenju nove građevine ili izvođenju drugih zahvata u prostoru samo na osnovu **pravosnažnog odobrenja** za građenje.

Odobrenje za građenje se donosi za građenje cijele građevine, odnosno dijela građevine koja čini tehničko-tehnološku cjelinu.

Ako je građevina izgrađena bez odobrenja za građenje ne može se dati priključak na saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu.

Zahtjev za odobrenje za građenje

- Zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje **podnosi investitor** organu uprave nadležnom za poslove građevinarstva.
- Zahtjevu za izdavanje odobrenja za građenje prilažu se:
 - a) urbanistička saglasnost ili lokacijska informacija s klauzulom pravosnažnosti;
 - b) dokaz o vlasništvu, odnosno stjecanju prava na građenje;
 - c) tri primjerka glavnog projekta ili tri primjerka izvedbenog projekta koji mora sadržavati sve propisane dijelove glavnog projekta;
 - d) pisani izvještaj o obavljenoj kontroli glavnog projekta;
 - e) saglasnost, potvrde ili mišljenja nadležnih organa ili preduzeća o glavnom projektu, ako je to određeno posebnim zakonom;
 - f) izvod iz katastarskog plana, odnosno ažurnu geodetsku podlogu mjesta građenja,
 - g) drugi prilozi određeni posebnim zakonom.

Uz zahtjev potrebno je dostaviti i dokaz o uplati administrativne takse.

Postupak izdavanja odobrenja za građenje

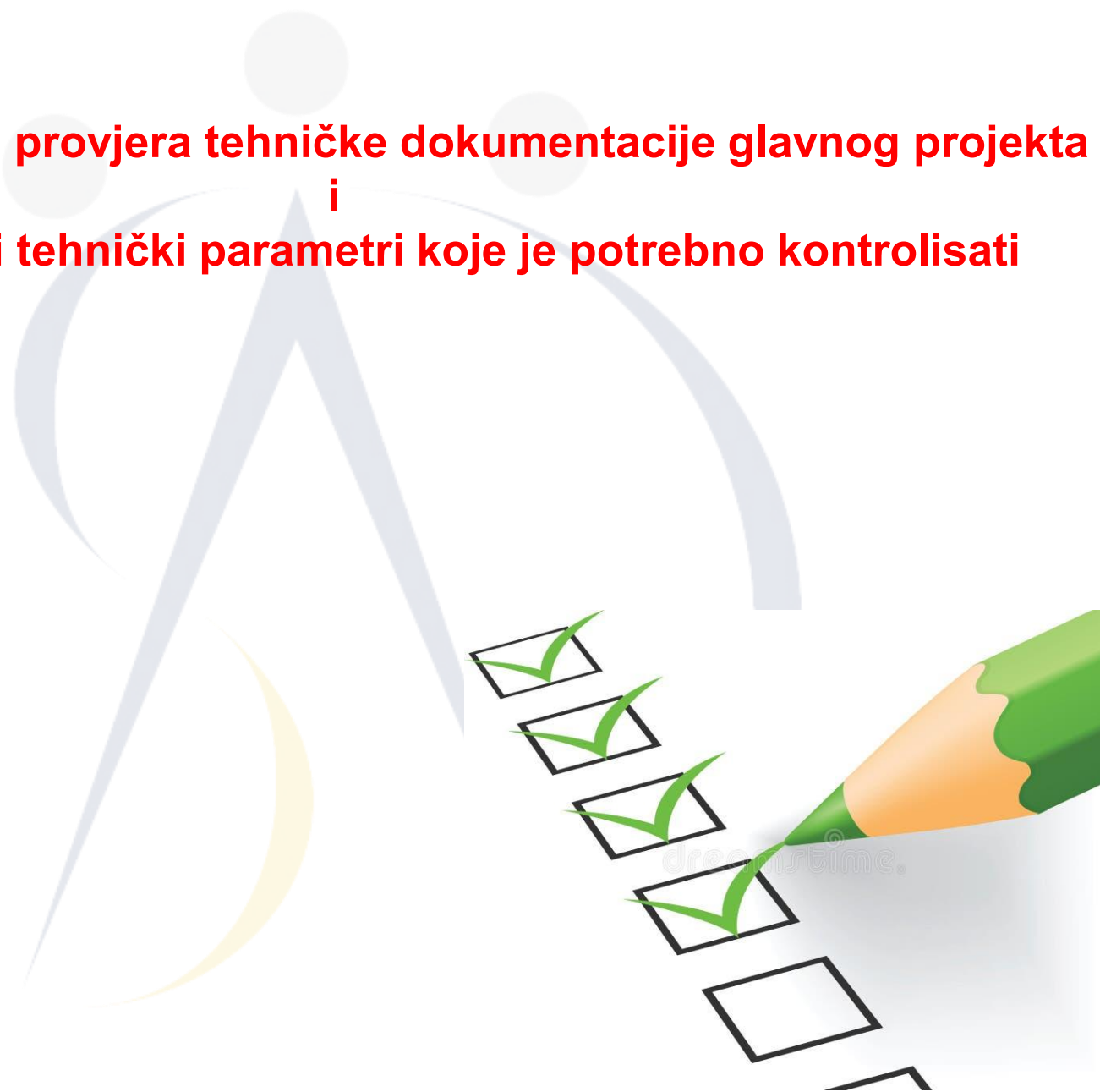
- Nadležni organ uprave dužan je u postupku izdavanja odobrenja za građenje utvrditi da li je glavni projekt izrađen u skladu s idejnim projektom te uvjetima datim u urbanističkoj saglasnosti, odnosno urbanističko-tehničkim uvjetima koji su propisani odgovarajućom odredbom Zakona o prostornom uređenju.
- Ako su ispunjeni propisani uvjeti, organ uprave nadležan za poslove građevinarstva dužan je izdati rješenje o odobrenju za građenje u roku 30 dana od dana prijema urednog zahtjeva.
- Glavni projekat sastavni je dio odobrenja za građenje, što na projektu mora biti naznačeno i ovjereno potpisom radnika i pečatom organa uprave nadležnog za poslove građevinarstva koji je to odobrenje izdao.
- Ako organ uprave nadležan za poslove građevinarstva utvrdi da nisu ispunjeni propisani uvjeti za izdavanje odobrenja za građenje, pismeno će tražiti od investitora da u roku od 15 dana od dana pismenitka obavještenja otkloni utvrđene nedostatke.

Odobrenje za građenje prestaje važiti, ako se sa radovima na građevini za koju je doneseno odobrenje za građenje **ne započne u roku od jedne godine** od dana pravosnažnosti odobrenja za građenje.

Važenje odobrenja za građenje može se stavljanjem klauzule o produženju važenja odobrenja, po zahtjevu investitora, **produžiti najviše za još jednu godinu**, ako se nisu promijenili uvjeti prema kojima je doneseno ranije odobrenje za građenje.

Zahtjev investitor podnosi nadležnom organu koji je donio odobrenje za građenje najkasnije 15 dana prije prestanka roka važenja tog odobrenja.

**Pravilno tumačenje i provjera tehničke dokumentacije glavnog projekta
i
Ključni urbanistički i tehnički parametri koje je potrebno kontrolisati**



Pravilno tumačenje i provjera tehničke dokumentacije glavnog projekta provodi se kroz određene procedure koje uključuju nekoliko ključnih koraka i usklađenost s važećim zakonodavstvom, standardima i lokalnim pravilnicima.

Osnovni koraci kako bi se pravilno izvršila provjera i tumačenje tehničke dokumentacije:

1. Podnošenje dokumentacije

Investitor podnosi glavnu projektnu dokumentaciju (glavni projekt) nadležnim organima u općini.

➤ **NADLEŽNI ORGAN**

Općina Travnik

Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove

Odsjek za urbanizam, građenje i imovinsko – pravne poslove

Dokumentacija mora biti potpuna i sadržavati sve neophodne elemente (planovi, detalji, proračuni, tehnički opisi, energetska svojstva objekta, itd.).

2. Provjera usklađenosti s detaljnim planskim dokumentom i propisima

Prvo se provjerava usklađenost s važećim **detaljnim planskim dokumentom i regulativama** na području općine. Ako objekat nije u skladu s urbanističkim smjernicama ili ako postoje prostorni problemi (npr. nesklad s odredbama vezanim za visinu objekta, udaljenost od granica parcele, infrastrukturu), projekat neće biti prihvaćen.

Provjerava se i usklađenost s važećim **građevinskim zakonodavstvom** na federalnoj i kantonalnoj razini.

3. Tehnička provjera dokumentacije

Inženjeri i tehnička komisija vrše detaljnu provjeru tehničkih podataka u glavnom projektu, uključujući statičke proračune, elektro instalacije, vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu, zaštitu od požara, itd.

Provjerava se i usklađenost s tehničkim normama i standardima koji se primjenjuju za gradnju na tom području (npr. zaštita od zemljotresa, energijska efikasnost).

4. Koordinacija između različitih struka

Ovisno o vrsti projekta, može biti potrebno da se provjeri i usklađenost između različitih struka (arhitektura, građevina, elektro inženjering, itd.). Ovo je osobito važno za složene projekte koji uključuju više različitih disciplina.

5. Izdavanje uvjeta i mišljenja

Ako je projekt u skladu s propisima i normama, nadležna tijela (općinske službe) izdaju **uvjete za građenje** i eventualno pozitivno **mišljenje o glavnom projektu**.

Ukoliko se u procesu pregleda otkriju nepravilnosti ili nedostaci, projektant ili investitor moraju dostaviti ispravke i dopune.

6. Izrada građevinske dozvole

Nakon što su svi uvjeti ispunjeni i dokumentacija usklađena, izdaje se **građevinska dozvola** na temelju glavnog projekta, koja omogućuje početak radova na gradilištu.

7. Kontrola tokom gradnje

Zaključak:

Pravilno tumačenje i provjera tehničke dokumentacije glavnog projekta provodi se kroz nekoliko složenih koraka, koji osiguravaju da svi projekti budu u skladu s urbanističkim i tehničkim propisima.

Važno je da projektant dostavi kompletnu i preciznu dokumentaciju kako bi proces išao bez poteškoća.



Kada se vrši provjera i tumačenje tehničke dokumentacije glavnog projekta u kontekstu urbanističkih i tehničkih parametara, postoje brojni ključni faktori koji moraju biti pažljivo razmotreni kako bi projekt bio usklađen s važećim zakonodavstvom i propisima.

Najvažniji urbanistički i tehnički parametri koji se kontroliraju:

1. Urbanistički parametri

a) Usaglašenost s detaljnim planskim dokumentom

Koji treba biti osnova za izgradnju objekta. Provjerava se:

Namjena zemljišta: Je li zemljište predviđeno za gradnju objekta koji je predviđen projektom (stambeni, poslovni, industrijski, mješoviti prostor, itd.)?

Funkcionalna iskorištenost zemljišta: Da li je projekt usklađen sa specifičnim uvjetima predviđenim za određenu zonu (npr. minimalna kvadratura, broj etaža, itd.)?

b) Građevinska linija

Provjerava se da li je projektirani objekat smješten unutar dozvoljenih granica građevinske linije (udaljenost od granica parcele i susjednih objekata).

c) Udaljenost od susjednih objekata i granica parcele

Minimalna udaljenost objekta od susjednih objekata, cesta, vodotokova i drugih infrastrukturnih objekata, kako bi se osigurala privatnost, sigurnost i adekvatna sunčana svjetlost za sve stanare.

d) Visina objekta

Maximalna visina objekta mora biti u skladu s urbanističkim planovima i odlukama općine (odnosno, visina nije smjela premašiti onu koja je predviđena urbanističkim planom za dotičnu parcelu).

e) Koeficijent izgrađenosti

Provjerava se omjer između izgrađene površine objekta i ukupne površine parcele. Ovaj parametar regulira koliko prostora može biti zauzeto građevinom (npr. 1:2 znači da maksimalno može biti izgrađeno 50% parcele).

f) Uslovi za zaštitu okoliša

U projektima koji se tiču velikih objekata, treba se provesti procjena utjecaja na okoliš (PUO). Provjerava se da li projekt zadovoljava zahtjeve zaštite okoliša, kvaliteta zraka, zvučne izolacije, te upravljanja otpadom i odvodnjom.

g) Pristupne ceste i infrastruktura

Provjerava se da li projekt osigurava adekvatan pristup za građevinske i hitne vozila, kao i postojanje potrebne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetske mreže).

2. Tehnički parametri

a) Statika i građevinska stabilnost

Statički proračuni: Provodi se provjera statičkih proračuna temelja, konstrukcija, zidova i drugih ključnih dijelova objekta. Ovaj proces osigurava da će objekt biti stabilan i siguran, posebno u seizmički aktivnim područjima.

Otpornost na zemljotres: Provodi se provjera usklađenosti sa standardima za **zaštitu od zemljotresa**, kako bi se osigurala stabilnost objekta u slučaju potresa.

b) Građevinski materijali

Provodi se kontrola korištenja materijala u skladu sa tehničkim standardima i propisima, uključujući **izbor materijala za temeljne i konstrukcijske elemente** (beton, čelik, kamen, drvo, itd.) koji moraju biti testirani i odobreni za specifične uvjete.

c) Energijska efikasnost

Provodi se provjera da li je projekt izgrađen u skladu s važećim Zakonom o energijskoj efikasnosti u FBiH, odnosno Pravilnikom o minimalnim zahtjevima za energijskim karakteristikama zgrada.

Dokazuje se **Elaboratom o energijskim karakteristikama zgrade** - kao obavezan sastavni dio Glavnog projekta.

Izrađuje se na: Prilog G_ **Obrazac projekata energijskih karakteristika zgrade u FBiH** – propisalo Federalno ministarstvo prostornog uređenja.

OBRAZAC PROJEKTA ENERGIJSKIH KARAKTERISTIKA ZGRADE	
PODACI O OBJEKTU	
Naziv zgrade:	☐ nova ☐ značajna obnova postojeće Odaberite slučaj značajne obnove postojeće zgrade
Vrsta zgrade:	☐ stambena ☐ nestambena ☐ ostale Odaberite podtip zgrade
Podtip zgrade:	
Spratnost:	
Adresa:	
Mjesto:	
Poštanski broj:	
Katastarska općina:	
Katastarska čestica:	
Vlasnik/investitor:	
Oznaka/broj projekta:	
Datum izrade projekta:	
Lica koja su učestvovala u izradi glavnog projekta energijskih karakteristika zgrade	
Arhitektonski/građevinski dio zgrade:	
Potpis:	
Mašinski dio zgrade:	
Potpis:	
Elektrotehnički dio zgrade:	
Potpis:	
Nosilac izrade glavnog projekta energijskih karakteristika zgrade (pravno lice):	
Registarski broj nosioca izrade:	
Potpis i pečat:	
Ovlašteni projektant (naziv i adresa):	
Glavni projektant zgrade:	
Potpis i pečat:	

Zahtjev:

Minimum energijski razred B



d) Instalacije (vodovod, kanalizacija, elektroinstalacije)

Vodovod i kanalizacija: Provodi se provjera projektiranih instalacija za opskrbu vodom, odvodnju otpadnih voda i oborinskih voda.

Elektroinstalacije: Provodi se kontrola elektroinstalacija, uključujući **sigurnosne proračune** za dimenzioniranje vodova, prekidače, osigurače, te zaštitu od požara.

e) Protupožarna zaštita

Provjera sustava za **zaštitu od požara**: projektirane izlaze u slučaju nužde, sustav za dojavu požara, protupožarni materijali, visoke vatrootporne sposobnosti, i pristup za vatrogasna vozila.

f) Zvučna i toplinska izolacija

Provodi se provjera **zvučne izolacije** između stanova, prostora ili etaža, kako bi se smanjila buka. Također se provodi provjera **toplinske izolacije** za uštedu energije i održavanje optimalne temperature unutar objekta.

g) Prostor za parkiranje

Za projekte koji podrazumijevaju veće stambene ili poslovne objekte, provjerava se ima li predviđenog prostora za parkiranje vozila prema urbanističkim standardima. Ovo obuhvaća i potrebnu veličinu parking prostora.

h) Pristup za osobe sa invaliditetom

Provodi se provjera da li su predviđeni pristupi i elementi za **osobe s invaliditetom** (rampama, liftovima, dovoljno širokim hodnicima, itd.).

Zaključak

Kontrola urbanističkih i tehničkih parametara uključuje širok spektar različitih faktora, a svaka komponenta mora biti usklađena s lokalnim zakonodavstvom, regulativama i sigurnosnim normama. Za to su odgovorni **urbanisti, arhitekti, inženjeri i inspektori**, a proces može biti vrlo detaljan i zahtjevan.

Ko je nadležan za ovjeru pojedinačnih faza u projektnom procesu (idejni projekat, glavni projekat, izvedbeni projekat)?

Idejni projekat (urbanistička saglasnost)

Nadležna služba:

Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za urbanizam, građenje i imovinsko – pravne poslove

Šta se ovjerava/provjerava:

Usklađenost sa prostornim planom i urbanističkom saglasnošću

Smještaj objekta na parceli, gabariti, pristupi

Priključci na infrastrukturu (potvrde od komunalnih preduzeća)

Ovjerava/provjerava: Ovlašteni službenik općinske službe (često se stavlja pečat i potpis na idejni projekat)

Glavni projekat

Nadležna služba:

Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove

Odsjek za urbanizam, građenje i imovinsko – pravne poslove

+ interne komisije po potrebi

Šta se ovjerava/provjerava:

Kompletnost tehničke dokumentacije (arhitektonski, elektro, mašinski projekti, elaborati, protupožarna zaštita, energijska efikasnost...)

Ovjera projekta od ovlaštenog projektanta (s pečatom i potpisom)

Usaglašenost s urbanističkom saglasnošću

Ovjerava: Ovlašteni službenik Općine, evidentira se u zapisnik ili službeni dokument (*“Zapisnik o ovjeri glavnog projekta”*)

Izvedbeni projekat (dokumentacija za izvođenje)

Nadležna služba:

Služba za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove

Odsjek za urbanizam, građenje i imovinsko – pravne poslove

+ eventualno građevinska inspekcija

Ovjerava: Ovlašteni službenik općinske službe

Napomena: Izvedbeni projekt obavezno se izrađuje za javne građevine i složene objekte. Izvedbeni projekt koristi se za gradnju građevine, a njim se razrađuje tehničko rješenje dato glavnim projektom, čime se građevina potpuno definira za izvedbu.

Ovjera je dokaz da je Izvedbeni projekt izrađen skladno glavnom projektu i uvjetima za gradnju datim u odobrenju za gradnju.

Praktična primjena i često uočavane greške u dokumentaciji

Praktična primjena i često uočavane greške u dokumentaciji su ključni elementi koji često određuju hoće li proces izdavanja **urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje** ići glatko ili se suočiti s kašnjenjima i dopunama.

Konkretni **primjeri iz prakse i najčešće greške** koje službe u općinama uočavaju kod tehničke dokumentacije glavnog projekta.



✓ PRAKTIČNA PRIMJENA – Šta se traži u praksi

Iako zakon propisuje što sve mora sadržavati glavni projekt, u praksi:

Element	Praktična očekivanja
Idejni projekat za urbanističku saglasnost	Mora jasno prikazivati gabarite objekta, smještaj na parceli, udaljenosti od granica i pristupne puteve. Bez toga, saglasnost se neće izdati.
Dokaz o pravu građenja	Ako je vlasništvo podijeljeno (suinvestitori ili suvlasnici), svi moraju dati pismenu saglasnost. Kopija ZK izvotka mora biti novija od 6 mjeseci.
Priključci na infrastrukturu	Projekt mora sadržavati dokaze o mogućnosti priključenja (potvrde iz javnih preduzeća: elektroprivreda, vodovod, kanalizacija).
Ovjera projekta	Svi crteži moraju biti numerirani, potpisani i pečatirani od strane odgovornog projektanta. Svaki tehnički elaborat mora imati tehnički opis.
Geodetski snimak	Mora biti aktuelan, izradila ga ovlaštena geodetska firma, i mora odgovarati stanju na terenu.

✗ ČESTO UOČAVANE GREŠKE U PRAKSI

✗ **Nekompletna dokumentacija**

Nedostaje dio tehničkih elaborata (npr. elektroinstalacije ili projekat zaštite od požara).

Glavni projekat predan bez svih priloga (npr. bez elaborata o energijskim karakteristikama zgrade).

Nedostatak **tehničkog opisa** uz crteže.

Neusklađenost nacрта i tehničkog opisa.

✗ **Nesklad s urbanističkom saglasnošću**

Projekt predviđa drugačije gabarite objekta, veći broj etaža, drugačiji položaj na parceli ili drugačiju namjenu od one odobrene u urbanističkoj saglasnosti.

Neusklađenost visine objekta s propisanom.

✗ **Pogrešan prikaz granica parcele ili međne linije**

Geodetska podloga ne odgovara stvarnom stanju.

Objekat je pozicioniran **preblizu susjednoj parceli** bez potrebne saglasnosti vlasnika.

✗ **Projekt nije ovjeren ili nedovoljno ovjeren**

Nedostaje pečat ovlaštenog projektanta na pojedinim crtežima.

Projekt potpisao neovlašteni inženjer (nema licencu).

Reviziju je radio isti projektant (što nije dozvoljeno kod objekata gdje je revizija obavezna).

✗ **Nedostatak saglasnosti komunalnih preduzeća**

Npr. **Elektro distribucija** ili **JKP Vodovod** nije dala potvrdu da je moguće priključenje.

Saglasnosti su **previše stare** – često vrijede samo 6 mjeseci.

✗ **Pogrešan naziv ili oznaka projekta**

Naziv projekta u naslovnoj stranici ne odgovara stvarnom stanju (npr. naveden kao "stambeni", a riječ je o poslovnom objektu).

Brojevi crteža ne odgovaraju popisu sadržaja.

✗ **Neusklađenost između različitih struka**

Arhitektonski, elektro i mašinski projekat nisu usklađeni (npr. ne poklapaju se pozicije elektro ormara ili vodovodnih priključaka). Nedostatak koordinacije dovodi do problema pri reviziji.

✗ **Zanemarivanje protupožarne zaštite**

Nedostaje projekt protupožarne zaštite (obavezan za poslovne objekte, višeetažne stambene zgrade).

Projekt ne predviđa evakuacijske puteve, hidrantsku mrežu ili materijale otporne na požar.

✗ **Neusaglašenost s Pravilnicima o energijskoj efikasnosti**

Projekt ne sadrži mjere energijske efikasnosti.

Nedostaje **elaborat o energijskim karakteristikama zgrade** ili nije izrađen po pravilniku (npr. nema termotehničkih proračuna).

✗ **Neodgovarajući pristup osobama s invaliditetom**

Nisu predviđene rampe, pristupi, širine vrata itd. – što je obavezno kod javnih i većih stambenih objekata.

Zaključak

Greške u dokumentaciji su **najčešći uzrok zastoja i odbijanja zahtjeva za odobrenje građenja**. Dobar projekat nije samo tehnički tačan, već je i **administrativno ispravan** – usklađen s planovima, pravilnicima i pravilno ovjeren.



PREPORUKE



1 Kreirati Check-listu za investitore i projektante

 Check-lista za investitore i projektante treba da sadrži popis sve neophodne dokumentacije koja se predaje za ishodovanje građevinske dozvole i sve elemente koje glavni projekat mora da sadrži:

- Saglasnosti komunalnih preduzeća: važeće i potpune,
- Usklađenost struka: arhitektura, elektro, mašinska dokumentacija,
- Protipožarna zaštita: elaborati i evakuacijski putevi,
- Energetska efikasnost: elaborati i mjere u skladu s pravilnikom,
- Pristup osobama s invaliditetom: rampe, širine vrata itd,
- Ostalo...

 PREPORUKE**2 Kreirati Check-listu za službenike Općine**

 Check-lista za ovlaštene službenike Općine u Odsjeku za urbanizam, građenje i imovinsko-pravne poslove, koji rade na poslovima ovjere glavnih projekata, treba da sadrži popis svih elemenata koji se kontrolišu, ispravnosti projekata, elaborata, neophodnih priloženih saglasnosti, te ključnih urbanističkih i tehničkih parametara koje je potrebno kontrolisati.



Kontakt informacije



033/ 552-040



obuka@adsfbih.gov.ba



Alipašina 6,
71000 Sarajevo Bosna i Hercegovina



Posjetite novu TMS stranicu:
skeniraj QR CODE

