

Snežana Anđušić dipl.ing.arh.  
Sudski veštak  
Licencirani procenitelj nepokretnosti

1. UVOD U GRAĐEVINARSTVO
2. PREGLED TEHNOLOGIJE I GRAĐEVINARSTVA
  - Radionica
  
1. POSTUPAK IZGRADNJE
2. UVOD U PROCENU TROŠKOVA
  - Radionica

- 1.1. Pravo građenja i odredbe za njegovo sprovođenje
  - tehnički preduslovi za objekte i njihove lokacije
  - tehnički preduslovi za upotrebu stambenih objekata
- 1.2. Primena srpskih i međunarodnih standarda u građevinarstvu
- 1.3. Pravila za obračun površine i zapremine objekta
- 1.4. Dokumentacija objekta u građevinarstvu

## II Pregled tehnologije građevinarstva:

2.1. Vrste radova

2.2. Elementi izgradnje i završnih radova u građevinarstvu

2.3. Tehnologije završnih radova u građevinarstvu

2.4. Građevinski materijali i proizvodi odobreni za upotrebu

2.5. Unutrašnje instalacije u objektima

2.6. Nedostaci objekta koji su greška u projektovanju ili građenju, potkopavanja i štete nastale u toku eksploatacije

- 2.7. Habanje objekta usled dejstva tehničkih činilaca - metodi procene
- 2.8. Habanje objekta usled upotrebe, habanje usled dejstava činilaca prirodnog okruženja
- 2.9. Zaštita od požara, zaštita vezana za električne i gasne instalacije
- 2.10. Snadbevanje vodom, ekološka zaštita i održavanje higijene
- 2.11. Sertifikat o održivosti i energetske efikasnosti

### III Postupak gradnje:

- 3.1. Građevinski projekat
- 3.2. Građevinska dozvola
- 3.3. Upotrebna dozvola, prijava završetka objekta u konstruktivnom smislu
- 3.4. Promena namene objekta
- 3.5. Rušenje objekta

## IV Uvod u procenu troškova:

- 4.1. Opšti koncepti, vrste procene troškova
- 4.2. Pravila za izradu predmera i predračuna
- 4.3. Primena procene troškova

## 1.1. Pravo građenja:

Oblast je definisana

- PRAVNOM REGULATIVOM:
  - Ustav
  - Zakoni zemlje RS
  - Uredbe, pravilnici, uputstva, odluke..
  - Upravni postupci /rešenja, zaključci, potvrde.../
- TEHNIČKOM REGULATIVOM  
Neophodna za izradu tehničke dokumentacije /pravilnici, standardi, uputstva.../

Učesnici u gradnji:

PRAVNA

FIZIČKA LICA

FINANSIJERI



## POJMOVI

***namena zemljišta*** jeste način korišćenja zemljišta određen planskim dokumentom;

***pretežna namena zemljišta*** jeste način korišćenja zemljišta za više različitih namena, od kojih je jedna preovlađujuća;

***površina javne namene*** jeste prostor određen planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.);

***obuhvat plana*** jeste prostorno ili administrativno određena celina za koju je predviđena izrada nekog prostornog ili urbanističkog plana u skladu sa zakonom;

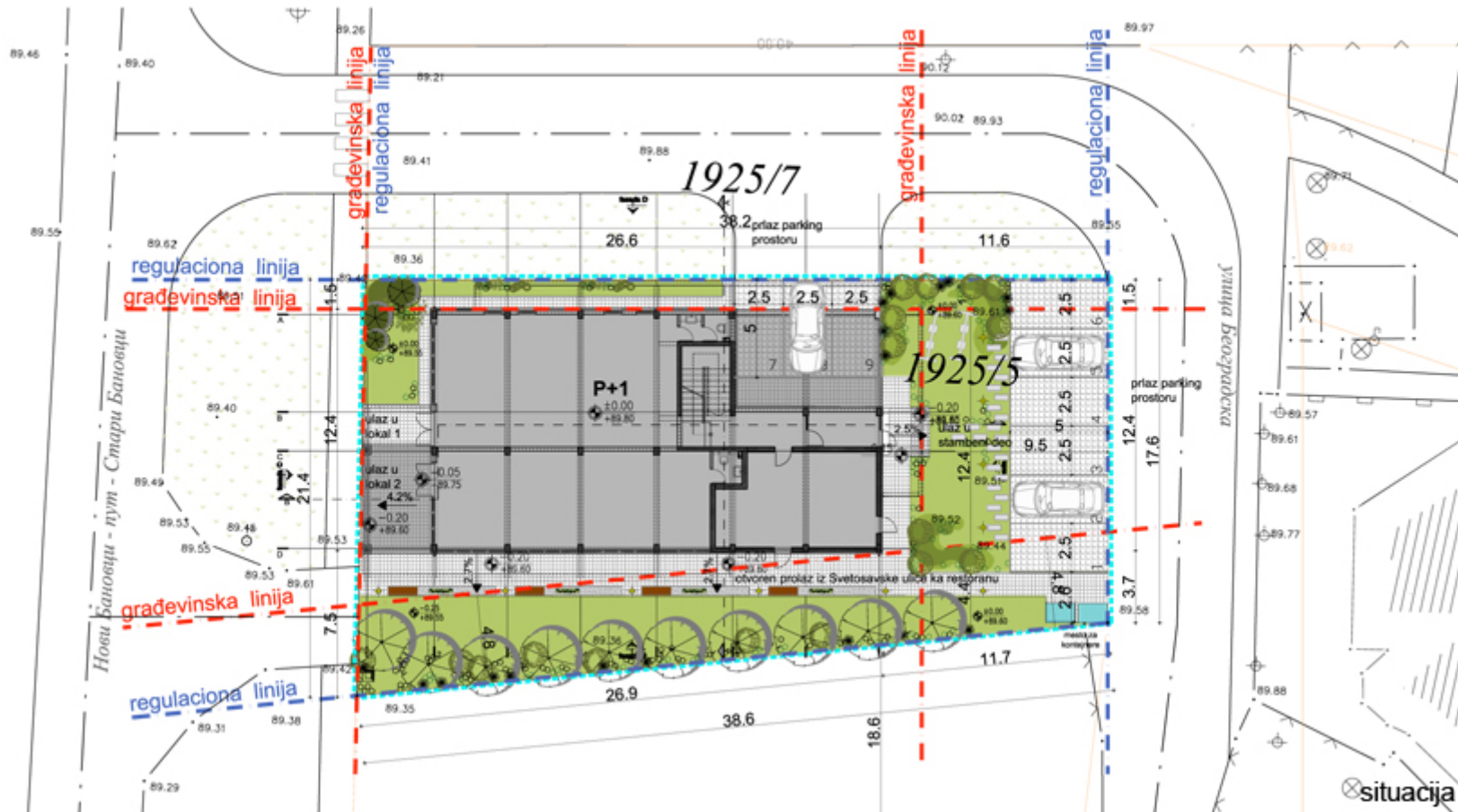
**regulaciona linija** jeste linija koja razdvaja površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene;

**građevinska linija** jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta;

**bruto razvijena građevinska površina** jeste zbir površina svih nadzemnih etaža objekta, merenih u nivou podova svih delova objekta - spoljne mere obodnih zidova (sa oblogama, parapetima i ogradama);

**indeks zauzetosti parcele** jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima;

**Indeks izgrađenosti parcele** jeste odnos (količnik) bruto razvijene građevinske površine izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele;



- naseljeno mesto*** jeste izgrađeni, funkcionalno objedinjeni prostor na kome su obezbeđeni uslovi za život i rad ljudi i zadovoljavanje zajedničkih potreba stanovnika;
- grad*** jeste naselje koje je kao grad utvrđeno zakonom;
- selo*** jeste naselje čije se stanovništvo pretežno bavi poljoprivredom, a koje nije sedište opštine;
- građevinsko područje*** jeste uređeni i izgrađeni deo naseljenog mesta, kao i neizgrađeni deo područja određen planskim dokumentom za zaštitu, uređenje ili izgradnju objekta;
- građevinska parcela*** jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju;
- građevinski kompleks*** predstavlja celinu koja se sastoji od više međusobno povezanih samostalnih funkcionalnih celina, odnosno katastarskih parcela, koje mogu imati različitu namenu;
- investitor*** jeste lice za čije potrebe se gradi objekat i na čije ime glasi građevinska dozvola;

**objekat** jeste građevina spojena sa tlom, koja predstavlja fizičku, funkcionalnu, tehničko-tehnološku ili biotehničku celinu (zgrade svih vrsta, saobraćajni, vodoprivredni i energetske objekti, objekti infrastrukture elektronskih komunikacija - kablovska kanalizacija, objekti komunalne infrastrukture priključak na elektroenergetsku mrežu, industrijski, poljoprivredni i drugi privredni objekti, objekti sporta i rekreacije, groblja, skloništa i sl.) koji može biti podzemni ili nadzemni;

**objekti javne namene** su objekti namenjeni za javno korišćenje i mogu biti objekti javne namene u javnoj svojini po osnovu posebnih zakona (linijski infrastrukturni objekti, objekti za potrebe državnih organa, organa teritorijalne autonomije i lokalne samouprave itd.) i ostali objekti javne namene koji mogu biti u svim oblicima svojine (bolnice, domovi zdravlja, domovi za stare, objekti obrazovanja, otvoreni i zatvoreni sportski i rekreativni objekti, objekti kulture, saobraćajni terminali, pošte i drugi objekti);

**klasa** u smislu ovog zakona predstavlja grupu građevinskih objekata, odnosno radova, svrstanih prema zajedničkim karakteristikama u pogledu strukturne i tehnološke složenosti, uticaja na životnu sredinu i namene, odnosno rizika koji prati njihovo izvođenje odnosno korišćenje;

## Члан 4.

Површина објекта, за потребе одређивања класе објекта, представља укупну грађевинску бруто површину обрачунату у складу са тачком 4.3 СРПС.У.Ц2.100:2002,

односно, збир површина свих надземних и подземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта у оквиру спољних мера финално обрађених ободних зидова.

Висина зграда, за потребе одређивања класе објекта, рачуна се од површине пода подрума или друге најниже етаже у згради, до највише коте објекта.

## Члан 5.

Објекти различитих класа се, за потребе дефинисања садржаја техничке документације, разврставају у следеће категорије:

- А зграде – незахтевни објекти;
- Б зграде – мање захтевни објекти;
- В зграде – захтевни објекти;
- Г инжењерски објекти.

Разврставање објеката различитих класа у категорије се, према намени и степену сложености, врши према табели из члана 7. овог Правилника.

**Објекти који се састоје из делова који спадају у различите класе и категорије**

## Члан 6.

За сложене објекте који се састоје од делова различите класе, сваком делу одређује се класа и исказује процентуалном заступљеношћу у укупној површини објекта.

За зграде које се састоје од више делова различите категорије одређује се категорија зграде у целини, тако да јој се додељује категорија више захтевног дела.

За објекте који се састоје од зграде и инжењерског објекта, односно дела објекта, сваком објекту, односно делу објекта, се одређује посебна категорија.



Назив	Објашњење	Додатни критеријум	Класификациони број	Категорија
<b>ЗГРАДЕ</b>			<b>1</b>	
<b>СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ</b>			<b>11</b>	
<b>Стамбене зграде са једним станом</b>			<b>111</b>	
Стамбене зграде са једним станом	издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће	До 400 m <sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС)	111011	А
		До 2.000 m <sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС)	111012	Б
		Преко 2.000 m <sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС)	111013	В
	куће у низу, спојене зидом, или низ спојених кућа на стрмини (терасама), у којима сваки стан има свој кров и свој улаз директно из приземља	До 2.000 m <sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС)	111021	Б
		Преко 2.000 m <sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС)	111022	В
<b>Стамбене зграде са два или више станова</b>			<b>112</b>	
<b>Стамбене зграде са два стана</b>			<b>1121</b>	
Стамбене зграде са два стана	издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.)	До 400 m <sup>2</sup> и П+1+Пк/ПС	112111	А
		До 2.000 m <sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС)	112112	Б
		Преко 2.000 m <sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС)	112113	В
	куће у низу, повезане зидом, или низ кућа спојених терасама (на стомини). са два	До 2.000 m <sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС)	112121	Б

***zgrada*** *jeste objekat sa krovom i spoljnim zidovima, izgrađena kao samostalna upotrebna celina koja pruža zaštitu od vremenskih i spoljnih uticaja, a namenjena je za stanovanje, obavljanje neke delatnosti ili za smeštaj i čuvanje životinja, robe, opreme za različite proizvodne i uslužne delatnosti i dr. Zgradama se smatraju i objekti koji imaju krov, ali nemaju (sve) zidove (npr. nadstrešnica), kao i objekti koji su pretežno ili potpuno smešteni i spod površine zemlje (skloništa, podzemne garaže i sl.);*

***pomoćni objekat*** *jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.);*

**ekonomski objekti** jesu objekti za gajenje životinja...



Linijski infrastrukturni objekat

Tuneli

Komunalna infrastruktura

Klizište

Pripremni radovi

Tehnička dokumentacija

Izgradnja objekta

Građenje

Rekonstrukcija

Rekonstrukcija linijskog infrastrukturnog objekta

Dogradnja

### ***Adaptacija***

jeste izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu, kojima se: vrši promena organizacije prostora u objektu, vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne menjaju konstruktivni elementi, ne menja spoljni izgled i ne utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine;

### ***Sanacija , Sanacija klizišta ...***

***Investiciono održavanje*** je izvođenje građevinsko-zanatskih, odnosno drugih radova zavisno od vrste objekta u cilju poboljšanja uslova korišćenja objekta u toku eksploatacije;

### ***Tekuće (redovno) održavanje objekta***

Restauratorski, Konzervatorski i radovi na revitalizaciji kulturnih dobara  
Gradilište , Uklanjanje objekta ili njegovog dela, Standardi pristupačnosti,  
Separat o tehničkim uslovima izgradnje, Imajući javnih ovlašćenja ....

***Finansijer*** jeste lice koje po osnovu zaključenog i overenog ugovora sa investitorom finansira, odnosno sufinansira izgradnju, dogradnju, rekonstrukciju, adaptaciju, sanaciju ili izvođenje drugih građevinskih odnosno investicionih radova predviđenih ovim zakonom i na osnovu tog ugovora stiče određena prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za investitora u skladu sa tim ugovorom, **osim sticanja prava svojine na objektu koji je predmet izgradnje.**

**UČESNICI U GRAĐEVINSKOJ INVESTICIJI  
IDEJA – REALIZACIJA**

INVESTITOR  
/STRUČNI KONSULTANT FINANSIJER/

LOKACIJA ZA GRADNJU

**DRŽAVNI ORGAN**  
/MINISTARSTVO , LOKALNA SAMOUPRAVA /  
**JKP**

**PROJEKTANT / TEHNIČKA KONTROLA**  
**IZVOĐAČ RADOVA**

**NADZOR /PROJEKTANTSKI , INVESTITORSKI/  
INSPEKCIJSKE SLUŽBE**

GRAĐEVINSKA , ZAŠTITA NA RADU, RADNA, KOMUNALNA...  
**TEHNIČKI PRIJEM**

## OBLAST JE UREĐENA

### ZAKON O PLANIRANJU I IZGRADNJI

(Službeni glasnik Republike Srbije br. 72/09, 81/09 - ispravka i 64/10-odl. US RS  
Odl. US RS, 132/2014 (čl. 129-134. i 145/2014. Reš. US RS - 54/2013-11. Odl. US RS - 65/2017)  
31/2019, 37/2019 - dr. zakon i 9/2020)

PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

PROCEDURE /dokumentacija/

IZGRADNJA OBJEKTA

GRAĐEVINSKA , UPOTREBNA DOZVOLA

LICENCIRANJE UČESNIKA /PLANERI, PROJEKTANTI , IZVOĐAČI/

- **ZAKON O OZAKONJENJU**
- **ZAKON O PRETVARANJU PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU UZ NAKNADU**

<http://www.mgsi.gov.rs/cir/dokumenti-list/6/179>

**GRAĐEVINSKOM PARCELOM**, katastarska parcela JEDNA ILI VIŠE

Lokacija ,dimenzije, oblik, okruženje

### **Preparcelacija ili parcelacija**

projekat preparcelacije (ukrupnjavanje)

parcelacija (usitnjavanje) saglasnost za potrebe razvrgnuća susvojine

- ili javno/privatno

**Ispitivanje uslova za gradnju** (GIS, planska dokumenta...)

**Geodetski snimak** (ukoliko postoji ..., „Geosrbija“ ....DKP)

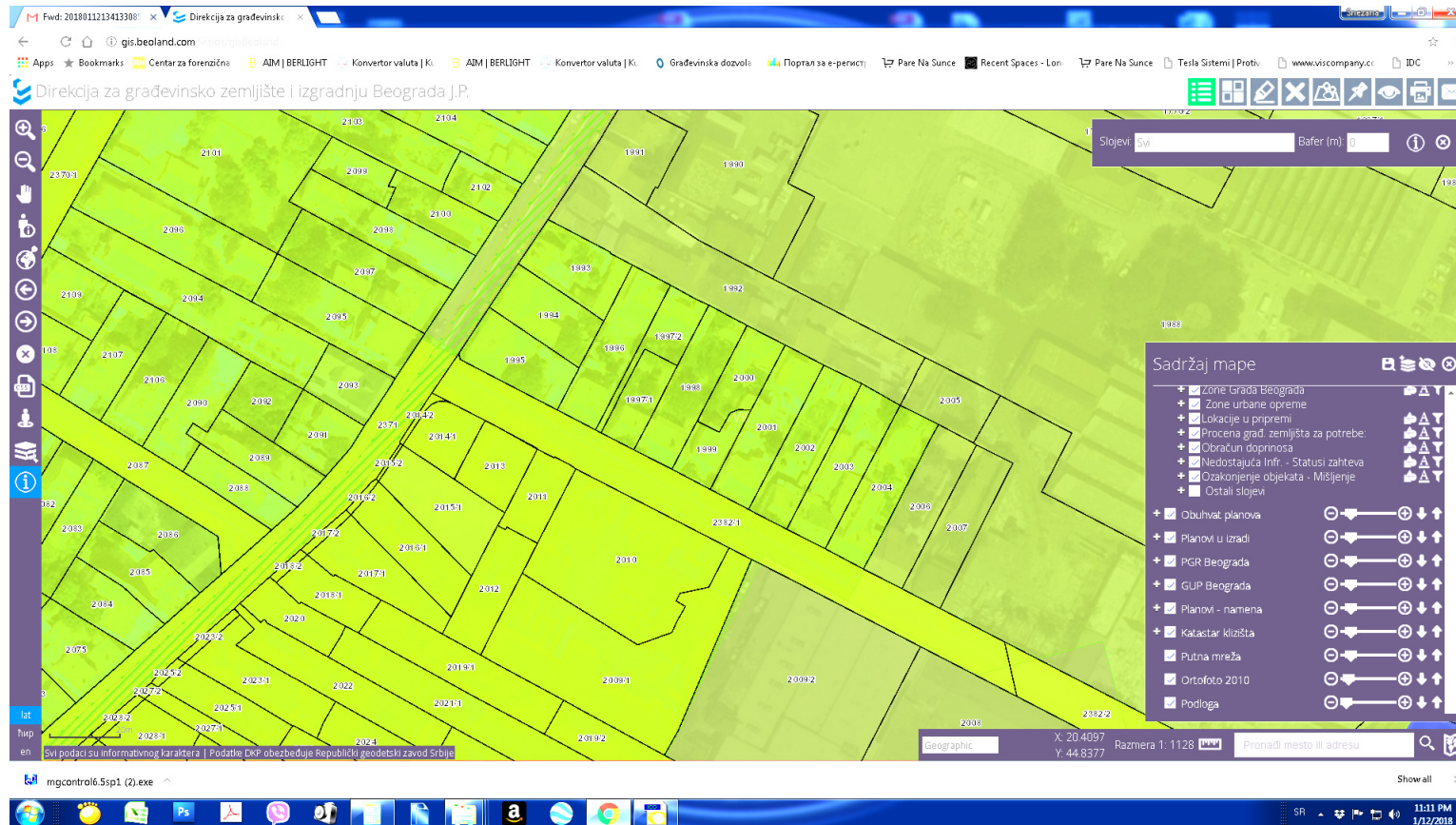
**Geologija** (javni uvidi, informacije...)

Република Србија  
 ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
 СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
 ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
 Сектор за спровођење планова  
 и уређења јавних површина  
 БХ-14 Број 350-1-3288/2017  
 Београд, 30.06.2017. године

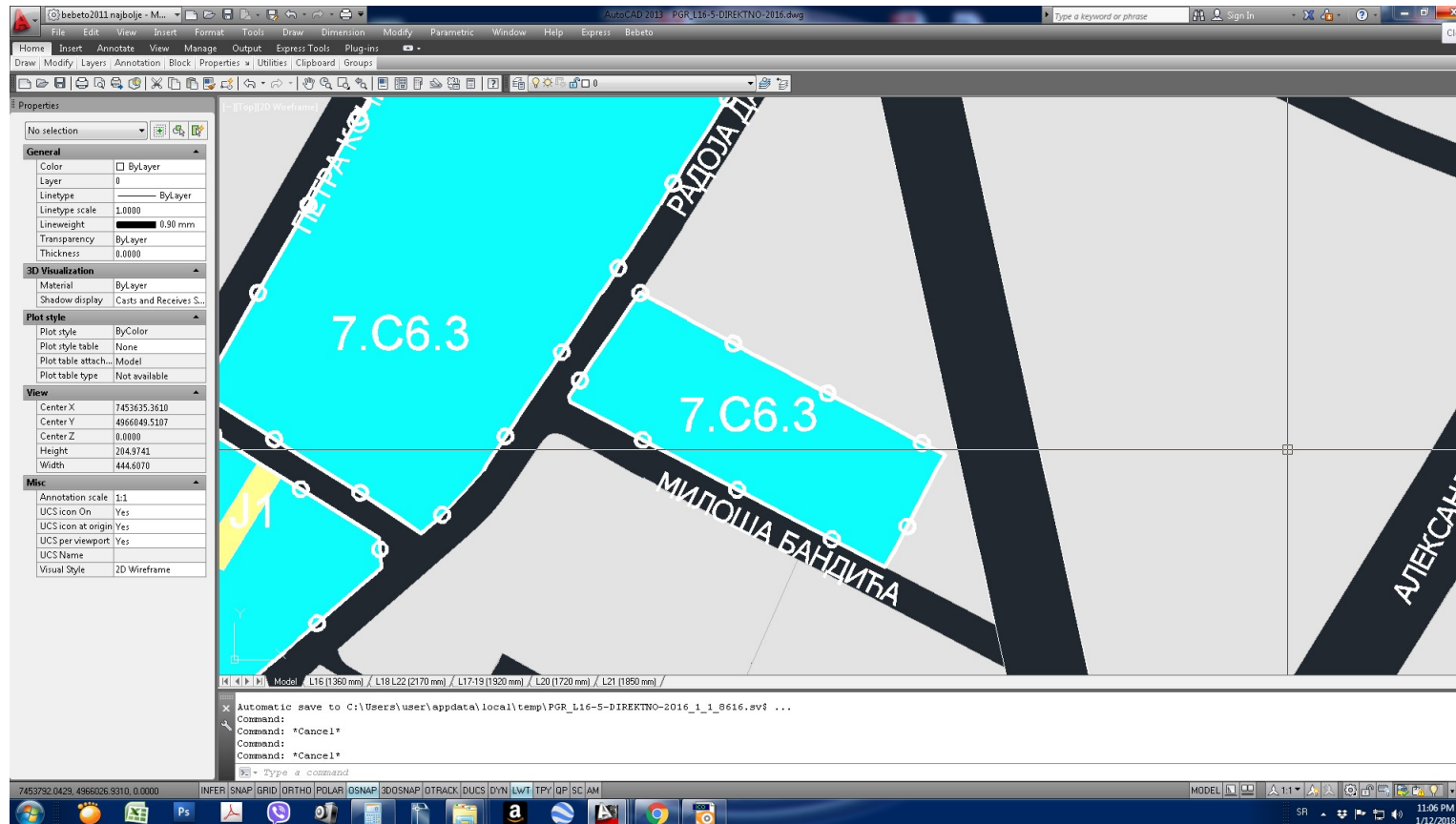
Краљице Марије 1  
 11000 Београд

ПОСЛОДАПЦ ЗАХТЕВА:  
 ПОСЛОД ЗАХТЕВА: изградње објекта  
 ПРИЛОГ: 1.

<b>ИНФОРМАЦИЈА О ПОКАЗИЛИ</b> за катастарску парцелу 2003 КО Земун, Милоша Бакића бр.13	
<b>ПЛАНСКИ ОСНОВ:</b>	План генералне регулације грађевинског подручја седишта Јединица локалне самоуправе – град Београд целине КХХ („Сл. лист града Београда“ бр. 20/2016)
<b>НАЧИН СПРОВОЂЕЊА</b>	Непосредно примено правила грађевина
ПРАВИЛА ГРАЂЕВИНА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОСРЕДНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА, У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 7.СБ.З.	
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>вишепородично становање</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку</li> <li>на парцели се може градити и само вишестратна коловозна паркира</li> <li>на поредничним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилне намене може бити доминантна или једна</li> <li>општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>број објеката на парцели</b>	на свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. На парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>грађевинском парцелом се сматра свака остатојћа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и парцелацијом, односно постројења парцеле чија је површина саобраћајница мања од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m<sup>2</sup>, не представљају парцеле на којима је могућа изградња</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс заузетости на парцели је „3% - 40%“</li> </ul>







## **LOKACIJSKI USLOVI ... elektronski (lično investitor ili ovl. lice)**

Javna isprava

Pravni osnov

JKP uslovi, LN, Kopija plana ...

ZPII ( "Sl gl RS",br.72/09, 81/2009 – isp., 64/2010 – odlukaUS, 24/2011, 121/12, 42/13  
- odlukaUS, 50/13 - odlukaUS, 98/13 - odlukaUS, 132/14 и 145/14)

Pravilnik o opštim pravima za preparcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Sl. gl.  
RS",br..22/2015),

Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem ("Sl. gl.  
RS", br. 113/2015, 96/16 i 120/17),

Pravilnik o klasifikaciji objekata ( "Sl gl RS"br. 22/2015),

Uredba o lokacijskim uslovima ("Sl gl RS"br. 35/2015, 114/2015 и 117/2017).

PROJEKAT ZA PRIBAVLJANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE (PGD)

Međusobno usaglašen projekat i elaborati/ Tehnička kontrola

Sve faze u zavisnosti od klase objekta

GRAĐEVINSKA DOZVOLA

(važi 2 god. ili ukoliko se u roku od 5 god. ne izda up.doz.)

PROJEKAT ZA IZVOĐENJE RADOVA (PZI)

Saglasnost MUP-a ukoliko treba

PRIJAVA RADOVA

GRADNJA

PRIJAVA TEMELJA

PRIJAVA DA JE OBJEKAT ZAVRŠEN U KONSTRUKTIVNOM SMISLU

PROJEKAT IZVEDENOG STANJA (PIO)

ILI KONSTATACIJA DA JE IZVEDEN PO PZI

Naknada za uređenje zemljišta

- **TEHNIČKI PREGLED OBJEKTA**
  - Skup radnji:
    - ZAVRŠEN OBJEKAT
    - PRIKLJUČEN NA INFRASTRUKTURU SA SVIM POTREBNIM ATESTIMA I SERTIFIKATIMA SAGLASNOSTIMA NA IZVEDENO STANJE...
    - PLAĆENA TAKSA ZA OPREMANJE
    - IZVEDEN U SKLADU SA DOKUMENTACIJOM
    - 
    - KOMISIJA ZA TEHNIČKI PREGLED: broj članova
    - GEODETSKI ELABORATI: posebni delovi, geodetski snimak, snimak podzemnih instalacija...)
    - UPIS PRAVA SVOJINE (sve elektronski)
- 
- KORIŠĆENJE OBJEKTA
  - ODRŽAVANJE TEKUĆE I INVESTICIONO
  - ADAPTACIJA
  - REKONSTRUKCIJA /DOGRADNJA u skladu sa aktom ukoliko nisu iscrpljeni parametri...)

## TEHNIČKI PREGLED OBJEKTA- DOKUMENTACIJA

### PRILAŽE SE U PDF-u, ELEKTRONSKI POTPISANA

- ✓ Izveštaj komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu sa predlogom da se može izdati upotrebna dozvola;
- ✓ Skeniran projekat ukoliko je dozvola za objekat pre primene elektronskog slanja
- ✓ Projekat za izvođenje (ILI KOJI JE DOBIO GRAĐEVINSKU DOZVOLU) sa potvrdom i overom investitora, stručnog nadzora i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju ili projekat izvedenog objekta (koji mora imati sve saglasnosti koje je imao i osnovni projekat);
- ✓ Elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- ✓ Elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije;
- ✓ Sertifikat o energetskeim svojstvima objekta- energetski pasoš
- ✓ tax tax tax

АФР Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Пријавите се ENGLISH Подршка

## Централна евиденција обједињених процедура за издавање грађевинских дозвола

Број предмета i

Унесите број предмета

**Инвеститор**

Инвеститор Матични број/ЈМБГ инвеститора

Унесите име инвеститора Унесите матични број (за правна лица)/ЈМБГ (за физичка лица) инвеститора

**Локација**

Место Улица Број

Претражите и изаберите место локације градње Унесите назив/део назива улице локације градње Унесите кућни број улице локације градње

Општина / Катастарска општина Катастарска парцела

Претражите и изаберите катастарску општину локације градње Унесите катастарску парцелу/део катастарске парцеле/подброју

Поништи претрагу Основна претрага Претражи

## OBJEKTI IZGRAĐENI BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Ukoliko objekat nije izgrađen u skladu sa važećom Građevinskom dozvolom ili bez dozvole primenjuje se postupci ozakonjenja (legalizacije) u skladu sa Zakonom o ozakonjenju objekata

Ovim zakonom uređuju se uslovi, postupak i način ozakonjenja objekata, odnosno delova objekta izgrađenih bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju (nezakonito izgrađeni objekti), uslovi, način i postupak izdavanja rešenja o ozakonjenju, pravne posledice ozakonjenja, kao i druga pitanja od značaja za ozakonjenje objekata.

Rešenja 351.21....

Rešenja o upotrebnoj dozvoli izdato od strane Sekretarijata za legalizaciju (sve do Zakona o ozakonjenju "Sl. glasnik RS", br. 96/2015) na osnovu projekta izvedenog objekta gde nije poštovana građevinska procedura tokom izvođenja, nema atesta - sem za el.en.

Investitor je radio objekat u sopstvenoj režiji.

Za objekte ne garantuje RS.

- **REŠENJA O OZAKONJENJU OBJEKTA**

- 

- **„Član 2**

- Ozakonjenje, u smislu ovog zakona, predstavlja javni interes za Republiku Srbiju.,,

- „ Objekti za koje bude utvrđeno da ne postoje, odnosno nisu vidljivi na satelitskom snimku iz člana 6. stav 4. ovog zakona, nisu predmet ozakonjenja i nadležni građevinski inspektor za te objekte donosi rešenje o rušenju, koje je izvršno danom donošenja, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji

- **MINIMALNA DOKUMENTACIJA**

- **Član 17**

- Izveštaj o zatečenom stanju objekta se izrađuje za:

- 1) objekte kategorije A, klase 111011 i 112111;

- 2) objekte čija je bruto razvijena građevinska površina objekta (u daljem tekstu: BRGP) veća od 400 m<sup>2</sup>;

- 3) objekte javne namene;

- 4) inženjerske objekte.



- **Član 18**

Izveštaj o zatečenom stanju objekta koji se izrađuje za objekte kategorije A, klase 111011 i 112111, sadrži: elaborat geodetskih radova, snimak izvedenog stanja, izjavu odgovornog projektanta ili odgovornog **izvođača radova da objekat ispunjava osnovne zahteve za objekat u pogledu nosivosti i stabilnosti, prema propisima koji su važili u vreme izgradnje tog objekta i izjavu vlasnika nezakonito izgrađenog objekta da prihvata eventualni rizik korišćenja objekta s obzirom na minimalnu tehničku dokumentaciju koja je propisana za ozakonjenje.**

- **Kod ostalih objekata voditi računa o stanju na terenu - zabeleške ( PPZ)**

- **Objekti koji su dobili pozitivno mišljenje na PZI prema članu 15 Zakona o ozakonjenju**

- **Član 15**

- „Sadržina izveštaja o zatečenom stanju objekta za potrebe ozakonjenja objekta zavisi od klase, površine, namene i načina korišćenja objekta i ima sadržinu propisanu ovim zakonom.
- Za objekte za koje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara pribavlja saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova na projektnu dokumentaciju, pored izveštaja o zatečenom stanju objekta prilaže se projekat za izvođenje radova sa saglasnošću organa nadležnog za poslove zaštite od požara.
- Projekat za izvođenje radova izrađuje se u skladu sa podzakonskim aktom donetim na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji, kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije.”

## 1.2.PRIMENA SRPSKIH I MEĐUNARODNIH STANDARDA U GRAĐEVINARSTVU



### **Primena srpskih i međunarodnih standarda u građevinarstvu**

Standard je dokument, utvrđen konsenzusom i odobren od priznatog tela, kojim se utvrđuju, za opštu i višekratnu upotrebu, pravila, smernice ili karakteristike za aktivnosti ili njihove rezultate (proizvode), radi postizanja optimalnog nivoa uređenosti u datom kontekstu.

**Primena standarda je dobrovoljna.**

***Usaglašenost sa standardima postaje obavezna za proizvođača samo ako se na standard poziva ugovor između proizvođača-isporučioca i kupca ili tehnički propis.***

**Akreditacija** je utvrđivanje od strane nacionalnog tela za akreditaciju da li telo za ocenjivanje usaglašenosti ispunjava zahteve za obavljanje određenih poslova ocenjivanja usaglašenosti, koji su utvrđeni u odgovarajućim srpskim, odnosno međunarodnim i evropskim harmonizovanim standardima, i kada je primenljivo, sve dodatne zahteve definisane za pojedine oblasti, uključujući i zahteve utvrđene u relevantnim sektorskim šemama za ocenjivanje usaglašenosti.

### **Akreditaciono telo Srbije**

## SERTIFIKAT

izdaje akreditovano (sertifikaciono) telo na osnovu ocene ocenjivačkog tela, a ocenjuje se ispunjenost zahteva navedenih u standardu

## ATESTNA DOKUMENTACIJA

Svaki materijal koji se doprema na gradilište i odvozi sa gradilišta mora imati prateći dokument

- Dokaz kvaliteta
- Dokaz neškodljivosti
- Dokaz otpornosti na požar
- Uputstvo za transport, skladištenje, ugradnju, negu, zaštitu od oštećenja, upotrebu

### Institut za standardizaciju Srbije

- donosi, razvija, preispituje, menja, dopunjava i povlači srpske standarde i srodne dokumente;
- obezbeđuje usaglašenost srpskih standarda i srodnih dokumenata sa evropskim i međunarodnim standardima i srodnim dokumentima;
- vodi registar srpskih standarda i srodnih dokumenata u svim fazama razvoja.

### Svi atesti moraju biti usaglašeni sa našim standardima SRPS

Kontrola kvaliteta se obavlja u akreditovanim laboratorijama

Kompletna atestna dokumentacija se čuva trajno, proverava se pri tehničkom pregledu i predaje investitoru zbog garantnog roka i održavanja

IMS ad institut , Institut za puteve , Instituti koji su sertifikovani...

## 1.3. PRAVILA ZA OBRAČUN POVRŠINE I ZAPREMI NE OBJEKATA

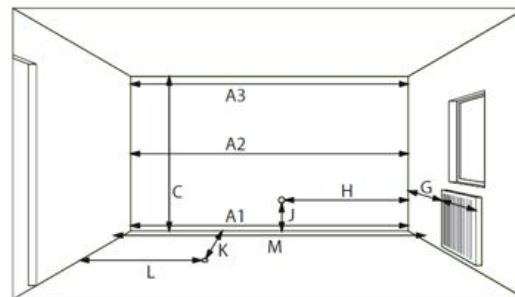
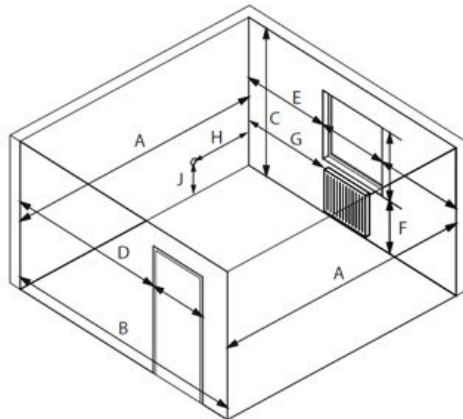
NEOPHODNO ZA OBRAČUN POVRŠINA NAKON MERENJA

MERENJE :

SKICA PROSTORA, MERENJE U KRUG, VISINE , DIJAGONALE, DEBLJINE ZIDOVA  
OTVORI ...

CRTEŽ IZMEREN, DKP...OBRAČUN POVRŠINA, ACADu...

PANTLIJKA-METAR-LASERSKI MERAČ-GEODETSKI APARATI- JPS KOORDINATE ...



Izračunavanje površina i zapremina vrši se prema standardima:

**SRPS U.C2.100:2002 i (1995..1966)**

**SRPS ISO 9836:1995**

Površinski i zapreminski pokazatelji u objektima pokazuju njihovu upotrebnu vrednost i ekonomske karakteristike.

Bazni podaci za izračunavanje ukupne cene građenja i održavanja i ocenu racionalnosti projektovanja i primene materijala

Merenje korisne površine objekata vrši se u skladu sa standardom

## TERMINI I DEFINICIJE

Pokrivena površina - površina zemljišta pokrivena objektima u finalno obrađenom stanju, površina pod objektom

**BGP GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA** - površina prostora koji je određen spoljašnjim merama finalno obrađenih građevinskih elemenata koji ga formiraju

### **BRGP**

**Neto površina** - površina svih prostora između zidova i pregrada

### **NRGP KORISNA POVRŠINA –**

delovi neto površine koji odgovaraju nameni i funkciji zgrade

Površina pod instalacijama - tehničke prostorije

Površina za komunikaciju – stepeništa, koridori, unutr. rampe, holovi, hodnici, itd.

## **NRGP- NETO POVRŠINA**

### MERODAVNO FINALNO OBRAĐENE POVRŠINE

Ukoliko se koriste mere uzete ako je izvedena samo konstrukcija bez maltera

Uzima se površina – 3% (arhivi, projekti ...)

Površine za svaku etažu :

Tabela sa namenom prostorija

(korisna površina prostorija, obim materijalizacija poda i zida,  
pod instalacijama i za komunikacije)

Daje se struktura stanova ili druga namena

Prikazuju se posebno zatvoreni i otvoreni prostori



**Površina pod građevinskim elementima** - horizontalna projekcija građevinskih elemenata koji formiraju prostor. Predstavlja razliku između bruto i neto građevinske površine.

- Horizontalne površine se izračunavaju prema njihovim stvarnim merama
- Površine na etaži prikazuju se kao:
  - Otvorene
  - Zatvorene
- Površine sa različitim spratnim visinama prikazuju se posebno (holovi, dvorane, itd.)
- Izražava se uvek u metrima na dve decimale.

U NETO POVRŠINU NE URAČUNAVAJU SE:

- Tavani
- Delovi potkrovlja sa visinom manjom od 1,50 m
- Rampe, nadstrešnice, spoljna stepeništa, ravne neprohodne terase
- Podne površine u otvorima za vrata, prozorske niše i udubljenja iznad nivoa poda

U POKRIVENU POVRŠINU SE NE URAČUNAVAJU:

Delovi konstrukcije ispod nivoa terena

Sekundarne komponente (prilazna stepeništa, rampe, nadstrešnice iznad ulaza, krovni prepusti, brisoleji, itd.)

Izuzetak čine objekti gde nadstrešnica formira objekat (kao na primer benzinske pumpe), gde se površina ispod nadstrešnice računa kao pokrivena površina

**Pokrivena površina – površina pod objektom – definiše urbanistički parametar zauzetosti parcele.**

BRGP

Koriste se spoljašnje mere finalno obrađenih elemenata, sa oblogama

Ne uzimaju se u obzir ispusti estetske prirode, profilacije i sl.

Uračunavaju se svi delovi objekta čija je svetla visina veća od 1,50 m  
(potkrovlja, delovi ispod stepeništa i slično)

PRIKAZIVANJE U PROJEKTU

NETO POVRŠINA -OBIM - OBRADA PODA - OBRADA ZIDA

NETO POVRŠINE POSEBNIH DELOVA : OTVORENE /ZATVORENE

KOMUNIKACIJA /PRISTUPNA STEPENIŠTA

NRGP ETAŽE, BRGP ETAŽE

U TEHNIČKOM OPISU POSTOJI PREGLED SVIH POVRŠINA

BRGP - NADZEMNO ZA OBRAČUN

BRGP = KOEFICIJENT IZGRADJENOSTI X **POVRŠINA PARCELE**

UKOLIKO SU ERKERI IZNAD PREKO REGULACIJE ( NE ULAZE U OBRAČUN SA KOEFICIJENTOM)

Neto korisna površina stanova (NSA/koristi se za procene)

Odnosi BRGP/NRGP/NSA

## ZAPREMINA

Standard: SRPS ISO 9836:1995

Zapreminski pokazatelji:

- Bruto zapremina
- Neto zapremina unutar zidova (bez balkona)
- Neto zapremina

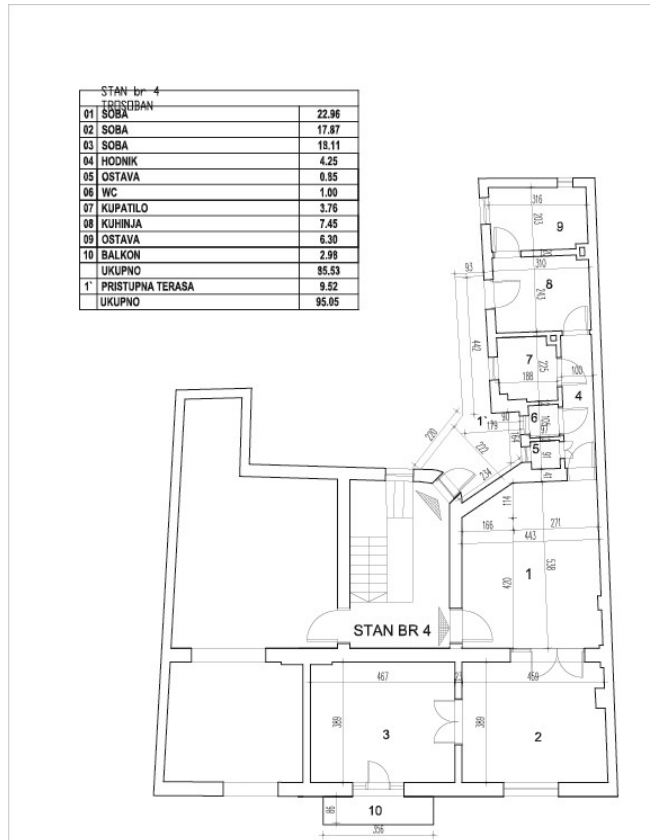
## PRIMER

NIŠE

KONSTRUKTIVNI ELEMENTI vrata zidovi...

STARI OBJEKTI , NOVIJI OBJEKTI

MERENJE



Простори и просторијестана		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 <sup>2</sup>	16	17	17	18	18	18	18	19	20	21					
Соба са заједничким креветом	мин m <sup>2</sup>				11	11	11	11	11	11	11					
Соба за две особе	мин m <sup>2</sup>						11	11	11 (x2)	11	11 (x2)	11	11 (x3)	11 (x2)		
Соба за једну особу	мин m <sup>2</sup>		7		7	7	7 (x2)	7	7 (x3)	7	7 (x2)	7	7 (x3)	7	7 (x2)	
Обедовање	мин m <sup>2</sup>	3,1	4,0	4,0	4,0	4,0	5,8	5,8	8,5	8,5						
Припремање хране (кухиња)	мин m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	0,4	0,4	0,6	0,6	0,7	0,7	0,9	0,9	1,1	1,1					
Купатило	мин m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>					1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2					
Површине балкона лођа и тераса	мин m <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>	27,5	32	41,3	48	58	66	77	86	97	108					

а) и б) су варијанте зависности од структуре стана



## UVOD U GRAĐEVINARSTVO

### INSPEKCIJA OBJEKTA

LOKACIJA

ŠIRA, UŽA

OPIS OBJEKTA- kasnije

SPRATNOST /nazivi/

MERENJE





## 1.4. DOKUMENTACIJA OBJEKATA U GRAĐEVINARSTVU

### Planska i urbanističko-tehnička dokumentacija

Tehnička dokumentacija,

Gradilišna dokumentacija,

Dokumentacija za tehnički pregled,

Dokumentacija za uknjižbu objekta,

Dokumentacija za korišćenje i održavanje objekta (garancije uputstva)...



### Planski dokumenti su prostorni i urbanistički planovi.

#### Prostorni planovi su:

- 1) Prostorni plan Republike Srbije;
- 2) Regionalni prostorni plan;
- 3) Prostorni plan jedinice lokalne samouprave;
- 4) Prostorni plan područja posebne namene;

## **SPROVOĐENJE**

1. Program implementacije Prostornog plana Republike Srbije;
2. Program implementacije regionalnog prostornog plana;
3. Program implementacije prostornog plana područja posebne namene.

- 1. Generalni urbanistički plan / GUP**
- 2. Plan generalne regulacije/ PGR**
- 3. Plan detaljne regulacije/PDR**

**Osnovni planski akt za ostvarivanje prava na izgradnju je Plan generalne regulacije (u daljem tekstu: PGR).**

Smernice uputstva sprovođenje

**Urbanistički projekti UP**

- **URBANISTIČKO-TEHNIČKI DOKUMENTI SU:**

1. urbanistički projekat;
2. projekat preparcelacije (ukrupnjavnje) i
  - parcelacije (saglasnost za potrebe razvrgnuća susvojine) - javno privatno
  - - projekat ispravke granica susednih parcela.

- **TEHNIČKA DOKUMENTACIJA**

1. generalni projekat (GNP)
2. idejno rešenje (IDR)
3. idejni projekat (IDP)
4. projekat za građevinsku dozvolu (PGD)
5. projekat za izvođenje (PZI)
6. projekat izvedenog stanja (PIO)

0	GLAVNA SVESKA
1	PROJEKAT ARHITEKTURE
2	PROJEKAT KONSTRUKCIJE
3	PROJEKAT HIDROTEHNIČKIH INSTALACIJA
4/1	PROJEKAT ELEKTROENERGETSKIH INSTALACIJA
4/2	PROJEKAT ELEKTROENERGETSKIH INSTALACIJA TOPLOTNE PODST.
5/1	PROJEKAT TELEKOMUNIKACIONIH I SIGNALNIH INSTALACIJA
5/2	PROJEKAT INSTALACIJA DOJAVE POŽARA I DETEKCIJE GASA
6/1	PROJEKAT MAŠINSKIH INSTALACIJA CENTRALNOG GREJANJA
6/2	PROJEKAT MAŠINSKIH INSTALACIJA - VENTILACIJE I ODIMLJAVANJA GARAŽE
6/3-1	PROJEKAT MAŠINSKIH INSTALACIJA - PUTNIČKOG LIFTA L1
6/3-2	PROJEKAT MAŠINSKIH INSTALACIJA - PUTNIČKOG LIFTA L2, L3
6/4	PROJEKAT SPRINKLER INSTALACIJA
9	PROJEKAT SPOLJNOG UREĐENJA
10	PROJEKAT PRIPREMNIH RADOVA
	Elaborat o geotehničkim uslovima izgradnje
	Elaborat energetske efikasnosti
	Elaborat zaštite od požara



## UVOD U GRAĐEVINARSTVO

### SADRŽAJ DOKUMENTACIJE:

- ZAKON
- PRAVILNICI
- UREDBE



## GRADILIŠNA DOKUMENTACIJA

- PROPISANA ZAKONOM, VODI SE NA OSNOVU PRAVILNIKA
  1. GRAĐEVINSKI DNEVNIK (VOĐENJE )
  2. GRAĐEVINSKA KNJIGA (OBRAČUNI)
  3. KNJIGA INSPEKCIJE

## DOKUMENTACIJA ZA TEHNIČKI PRIJEM

1. GRAĐEVINSKA DOZVOLA  
SA SVOM DOKUMENTACIJOM (PROJEKTIMA )
2. PROJEKAT ZA IZVOĐENJE, PROJEKAT IZVEDENOG STANJA  
USAGLAŠENI I SA SAGLASNOSTIMA  
OVERENI OD STRANE

INVESTITORA ,  
ODG. LICA STRUČNOG NADZORA (PRAVNO ,FIZIČKO)-LICENCA  
ODG. LICA IZVOĐAČA (PRAVNO, FIZIČKO) -LICENCA

3. GRAĐEVINSKI DNEVNIK –POTPISAN
4. KNJIGA INSPEKCIJE

5. SERTIFIKATI, ATESTI (MATERIJAL I OPREMA)
6. ATESTI ZA ISPRAVNOST INSTALACIJA - SPECIJALIZOVANA P.LICA ILI JKP (STRUJA, GAS, DALJINSKI SISTEM GREJANJA, VODA)
7. DOKAZI O PRIKLJUČENJU NA INFRASTRUKTURU, SAGLASNOSTI NA IZVEDENO STANJE
8. SAGLASNOST MUP-a NA IZVEDENO STANJE (ILI ČLAN KOMISIJE)
9. SAGLASNOST NADLEŽNOG ORGANA NA STUDIJU I O PROCENI RIZIKA UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU
10. GEODETSKI SNIMAK REPERA (OSMATRANJE SA IZJAVOM ODG. IZVOĐAČA)
11. GEODETSKA MERENJA IZVEDENOG OBJEKTA (VISINE VENCA, SLEMENA, GABARIT)- PRETHODNO TEMELJI
12. ELABORAT GEODETSKIH RADOVA I POSEBNIH DELOVA
13. ELABORAT GEODETSKIH RADOVA ZA PODZEMNE INSTALACIJE
14. SERTIFIKAT O ENERGIJSKIM SVOJSTVIMA- ENERGETSKI PASOŠ
15. REŠENJE O KUĆNOM BROJU  
UPOTREBNA DOZVOLA- KNJIŽENJE OBJEKTA



## DOKUMENTACIJA ZA KORIŠĆENJE I ODRŽAVANJE OBJEKTA

- UPUTSTVA - NAČIN KORIŠĆENJA
- GARANCIJE (ZA OPREMU I UREĐAJE)