

Zakon o planiranju i izgradnji

Zakon je objavljen u "Sl. glasniku RS", broj [72/2009](#), 81/2009-ispr., [24/2011](#) i 121/2012.

NAPOMENA: Prečišćeni tekst zaključno sa izmenama objavljenim u „Sl. glasniku RS“, br. 121/12, koje su u primeni od 25. decembra 2012. god.

I. OSNOVNE ODREDBE

1. Predmet uređivanja

Član 1.

Ovim zakonom uređuje se: uslovi i način uređenja prostora, uređivanje i korišćenje građevinskog zemljišta i izgradnja objekata; vršenje nadzora nad primenom odredaba ovog zakona i inspekcijski nadzor; druga pitanja od značaja za uređenje prostora, uređivanje i korišćenje građevinskog zemljišta i za izgradnju objekata.

Odredbe ovog zakona ne odnose se na izgradnju objekata koji se u smislu zakona kojim se uređuju poslovi odbrane smatraju vojnim objektima, kao i na izgradnju objekata koji se u smislu zakona kojim se uređuje rudarstvo smatraju rudarskim objektima, postrojenjima i uređajima.

2. Pojmovi

Član 2.

Pojedini izrazi upotrebljeni u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

- 1) unapređenje energetske efikasnosti jeste smanjenje potrošnje svih vrsta energije, ušteda energije i obezbeđenje održive gradnje primenom tehničkih mera, standarda i uslova planiranja, projektovanja, izgradnje i upotrebe objekata;
- 2) energetska svojstva objekta jesu stvarno potrošena ili ocenjena količina energije koja zadovoljava različite potrebe koje su u vezi sa standardizovanim korišćenjem objekta (što uključuje grejanje, pripremu tople vode, hlađenje, ventilaciju i osvetljenje);
- 3) građevinski proizvodi jesu građevinski materijali i od njih izrađeni građevinski elementi, kao i drugi proizvodi ili poluproizvodi koji su namenjeni za trajnu ugradnju u objekte;
- 4) namena zemljišta jeste način korišćenja zemljišta određen planskim dokumentom;
- 5) pretežna namena zemljišta jeste način korišćenja zemljišta za više različitih namena, od kojih je jedna preovlađujuća;
- 6) 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.);
- 7) obuhvat plana jeste prostorno ili administrativno određena celina za koju je predviđena izrada nekog prostornog ili urbanističkog plana u skladu sa zakonom;
- 8) urbana obnova jeste skup planskih, graditeljskih i drugih mera kojima se obnavlja, uređuje ili rekonstruiše izgrađeni deo grada ili gradskog naselja;
- 9) regulaciona linija jeste linija koja razdvaja površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene;
- 10) građevinska linija jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta;
- 11) nomenklatura statističkih teritorijalnih jedinica jeste skup pojmova, naziva i simbola koji opisuje grupe teritorijalnih jedinica sa nivoima grupisanja i koja sadrži kriterijume po kojima je izvršeno grupisanje, a koju usvaja Vlada, na predlog Republičkog zavoda za statistiku;
- 12) 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);
- 13) indeks zauzetosti parcele jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima;
- 14) indeks izgrađenosti parcele jeste odnos (količnik) bruto razvijene građevinske površine izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele;
- 15) ESPON jeste evropska mreža institucija koje se bave prikupljanjem informacija i pokazatelja za prostorno planiranje;
- 16) naseljeno mesto jeste izgrađeni, funkcionalno objedinjeni prostor na kome su obezbeđeni uslovi za život i rad ljudi i zadovoljavanje zajedničkih potreba stanovnika;
- 17) grad jeste naselje koje je kao grad utvrđeno zakonom;
- 18) selo jeste naselje čije se stanovništvo pretežno bavi poljoprivredom, a koje nije sedište opštine;
- 19) građevinsko područje jeste uređeni i izgrađeni deo naseljenog mesta, kao i neizgrađeni deo područja određen planskim dokumentom za zaštitu, uređenje ili izgradnju objekta;
- 20) građevinska parcela jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju;
- 20a) građevinski kompleks predstavlja prostornu celinu koja se sastoji od više međusobno povezanih samostalnih funkcionalnih celina, odnosno katastarskih parcela, koje mogu imati različitu namenu;
- 21) investitor jeste lice za čije potrebe se gradi objekat i na čije ime glasi građevinska dozvola;
- 22) objekat jeste građevina spojena sa tlom, koja predstavlja fizičku, funkcionalnu, tehničko - tehnološku ili biotehničku celinu (zgrade svih vrsta, saobraćajni, vodoprivredni i energetski objekti, objekti infrastrukture elektronskih komunikacija - kablovska kanalizacija, objekti komunalne infrastrukture, industrijski, poljoprivredni i drugi privredni objekti, objekti sporta i rekreacije, groblja, skloništa i sl.);
- 23) 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.nastrešnice), kao i objekti koji su pretežno ili potpuno smešteni ispod površine zemlje (skloništa, podzemne garaže i sl.);

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

24a) ekonomski objekti jesu objekti za gajenje životinja (staje za gajenje konja, štale za gajenje goveda, objekti za gajenje živine, koza, ovaca i svinja, kao i objekti za gajenje golubova, kunića, ukrasne živine i ptica); prateći objekti za gajenje domaćih životinja (ispusti za stoku, betonske piste za odlaganje čvrstog stajnjaka, objekti za skladištenje osoke); objekti za skladištenje stočne hrane (senici, magacini za skladištenje koncentrovane stočne hrane, betonirane silo jame i silo trenčevi), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (ambari, koševi) i drugi slični objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za mašine i vozila, pušnice, sušionice i sl.);

25) -brisana-;

26) linijski infrastrukturni objekat jeste javni put, javna železnička infrastruktura, dalekovod, naftovod, produktovod, gasovod, objekat visinskog prevoza, linijska infrastruktura elektronskih komunikacija i sl. koji može biti nadzemni ili podzemni, čija izgradnja je predviđena odgovarajućim planskim dokumentom;

27) komunalna infrastruktura jesu svi objekti infrastrukture za koje rešenje za izvođenje radova, odnosno građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave;

28) pripremni radovi jesu radovi koji prethode građenju objekta i odnose se naročito na: rušenje postojećih objekata na parceli, izmeštanje postojeće infrastrukture na parceli, raščišćavanje terena na parceli, obezbeđenje prostora za dopremu i smeštaj građevinskog materijala i opreme, građenje i postavljanje objekata, instalacija i opreme privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova(postavljanje gradilišne ograde, kontejnera i sl.), zemljani radovi, radovi kojima se obezbeđuje sigurnost susednih objekata, odnosno sigurnost i stabilnost terena (šipovi, dijafragme, potporni zidovi i sl.), obezbeđivanje nesmetanog odvijanja saobraćaja i korišćenje okolnog prostora;

29) tehnička dokumentacija jeste skup projekata koji se izrađuju radi: utvrđivanja koncepta objekta, razrade uslova, načina izgradnje objekta i za potrebe održavanja objekta;

30) izgradnja objekta jeste skup radnji koji obuhvata: prethodne radove, izradu i kontrolu tehničke dokumentacije, pripremne radove za građenje, građenje objekta i stručni nadzor u toku građenja objekta;

31) građenje jeste izvođenje građevinskih i građevinsko-zanatskih radova, ugradnja instalacija, postrojenja i opreme;

32) rekonstrukcija jeste izvođenje građevinskih radova na postojećem objektu u gabaritu i volumenu objekta, kojima se: utiče na stabilnost i sigurnost objekta; menjaju konstruktivni elementi ili tehnološki proces; menja spoljni izgled objekta ili povećava broj funkcionalnih jedinica;

33) dogradnja jeste izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta, kao i nadziđivanje objekta, i sa njim čini građevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu;

34) 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;

35) sanacija jeste izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu kojima se vrši popravka uređaja, postrojenja i opreme, odnosno zamena konstruktivnih elemenata objekta, kojima se ne menja spoljni izgled, ne utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja i životne sredine i ne utiče na zaštitu prirodnog i nepokretnog kulturnog dobra, evidentirane nepokretnosti dobra koje uživa prethodnu zaštitu, njegove zaštićene okoline, osim konzervatorskih i restauratorskih radova;

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

36a) tekuće (redovno) održavanje objekta jeste izvođenje radova koji se preduzimaju radi sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom objekta ili radi otklanjanja tih oštećenja, a sastoje se od pregleda, popravki i preduzimanja preventivnih i zaštitnih mera, odnosno svi radovi kojima se obezbeđuje održavanje objekta na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti, a radovi na tekućem održavanju stana jesu krećenje, farbanje, zamena obloga, zamena sanitarija, radijatora i drugi slični radovi;

37) restauratorski, konzervatorski i radovi na revitalizaciji kulturnih dobara su radovi koji se izvode na nepokretnim kulturnim dobrima i njihovoj zaštićenoj okolini, u skladu sa posebnim i ovim zakonom;

38) gradilište jeste zemljište ili objekat, posebno obeleženo, na kome se gradi, rekonstruiše ili uklanja objekat, odnosno izvode radovi na održavanju objekta;

39) uklanjanje objekta ili njegovog dela jeste izvođenje radova na rušenju objekta ili dela objekta;

40) standardi pristupačnosti jesu obavezne tehničke mere, standardi i uslovi projektovanja, planiranja i izgradnje kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama.

3. Načela za uređenje i korišćenje prostora

Član 3.

Uređenje i korišćenje prostora zasniva se na načelima: održivog razvoja; podsticanju ravnomernog regionalnog razvoja; usklađenosti socijalnog razvoja, ekonomske i energetske efikasnosti i zaštite i revitalizacije životne sredine i graditeljskog nasleđa, prirodnih, kulturnih i istorijskih vrednosti; realizacije razvojnih prioriteta i obezbeđenja uslova za racionalno korišćenje neobnovljivih prirodnih resursa i obnovljivih izvora energije; sprečavanja i zaštite od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća; planiranja i uređenja prostora za potrebe odbrane zemlje i izgradnju objekata od posebnog značaja za odbranu zemlje; učešća javnosti; saradnje između državnih organa, autonomnih teritorijalnih zajednica, jedinica lokalnih samouprava, privrednih društava, ustanova, nevladinih organizacija, građana i drugih učesnika u prostornom razvoju; usaglašenosti sa evropskim standardima i normativima u oblasti planiranja i uređenja prostora u cilju stvaranja uslova za transgraničnu i međunarodnu saradnju i uključivanje Republike Srbije u procese evropskih integracija.

Uređenje prostora zasniva se na horizontalnoj i vertikalnoj koordinaciji.

Horizontalna koordinacija podrazumeva povezivanje sa susednim teritorijama u toku planiranja radi rešavanja zajedničkih funkcija i interesa, kao i povezivanje i participaciju svih učesnika u prostornom razvoju javnog i civilnog sektora i građana.

Vertikalna koordinacija podrazumeva uspostavljanje veza svih nivoa prostornog i urbanističkog planiranja i uređenja prostora, od nacionalnog ka regionalnom i dalje ka lokalnom nivou.

Načela sadrže i instrumente za implementaciju.

4. Unapređenje energetske efikasnosti Energetska svojstva objekta

Objekat koji se u smislu posebnog propisa smatra objektom visokogradnje (u daljem tekstu: objekti visokogradnje), u zavisnosti od vrste i namene, mora biti projektovan, izgrađen, korišćen i održavan na način kojim se obezbeđuju propisana energetska svojstva.

Propisana energetska svojstva utvrđuju se izdavanjem sertifikata o energetskim svojstvima objekta koji izdaje ovlašćena organizacija koja ispunjava propisane uslove za izdavanje sertifikata o energetskim svojstvima objekata.

Sertifikat o energetskim svojstvima objekta čini sastavni deo tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Ispunjenost uslova iz stava 2. ovog člana posebnim rešenjem utvrđuje ministar nadležan za poslove građevinarstva.

Na rešenje iz stava 4. ovog člana ne može se izjaviti žalba, ali se tužbom može pokrenuti upravni spor.

Obaveza iz stava 1. ovog člana ne odnosi se na objekte visokogradnje koje posebnim propisom odredi ministar nadležan za poslove građevinarstva.

5. Nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama

Član 5.

Objekti visokogradnje javne i poslovne namene moraju se projektovati i graditi tako da osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama omogućava nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

Stambene i stambeno-poslovne zgrade sa deset i više stanova moraju se projektovati i graditi tako da se osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama omogućava nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

6. Građevinski proizvodi

Član 6.

Građevinski i drugi proizvodi koji se koriste prilikom građenja objekta ili izvođenja radova, moraju ispunjavati zahteve propisane ovim zakonom i posebnim propisima.

7. Sertifikati stranih država

Član 7.

Za postavljanje tipskih uređaja, opreme i instalacija, koji se smatraju objektima u smislu ovog zakona, priznaje se overeni prevod na srpski jezik sertifikata izdatih od međunarodnih sertifikacionih tela ili sertifikati neke od zemalja Evropske unije.

8. Registar investitora

Član 8.

Registar investitora predstavlja javnu evidenciju o svim raspoloživim podacima o fizičkom ili pravnom licu kao investitoru i dostupan je u sedištu jedinice lokalne samouprave, kao i u elektronskom obliku putem interneta.

Registar investitora vode jedinice lokalne samouprave.

Član 9.

-brisan-

II. PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE

1. Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja

Član 10.

Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja su:

- 1) planski dokumenti;
- 2) dokumenti za sprovođenje prostornih planova;
- 3) urbanističko-tehnički dokumenti.

1.1. Planski dokumenti

Član 11.

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.

Urbanistički planovi su:

- 1) Generalni urbanistički plan;
- 2) Plan generalne regulacije;
- 3) Plan detaljne regulacije.

1.2. Dokumenti za sprovođenje prostornih planova

Član 12.

Dokumenti za sprovođenje prostornih planova su:

- 1) program implementacije Prostornog plana Republike Srbije;
- 2) program implementacije regionalnog prostornog plana;
- 3) program implementacije prostornog plana područja posebne namene.

1.3. Urbanističko-tehnički dokumenti

Član 13.

Urbanističko-tehnički dokumenti za sprovođenje planskih dokumenata su:

- 1) urbanistički projekat;
- 2) projekat preparcelacije i parcelacije.

2. Prostorni planovi

2.1. Prostorni plan Republike Srbije

Član 14.

Prostorni plan Republike Srbije donosi se za teritoriju Republike Srbije i osnovni je planski dokument prostornog planiranja i razvoja u Republici.

Ostali planski dokumenti moraju biti u skladu sa Prostornim planom Republike Srbije.

Prostorni plan Republike Srbije ima strateško-razvojnu i opštu regulatornu funkciju.

Prostorni plan Republike Srbije donosi se za period od najmanje 10 godina, a najviše do 25 godina.

Prostorni plan Republike Srbije može se menjati i pre isteka roka za koji je donet.

Član 15.

Prostorni plan Republike Srbije sadrži naročito:

- 1) polazne osnove za izradu plana;
- 2) ocenu postojećeg stanja (SWOT analiza);
- 3) ciljeve i principe prostornog razvoja;
- 4) principe i propozicije zaštite, uređenja i razvoja prirode i prirodnih sistema;
- 5) prostorni razvoj i distribuciju stanovništva;
- 6) mreže naselja i javnih službi;
- 7) prostorni razvoj saobraćaja i infrastrukturnih sistema od značaja za Republiku Srbiju;
- 8) koncepciju i propozicije prostornog razvoja privrede;
- 9) mere zaštite, uređenja i unapređenja prirodnih i kulturnih dobara;
- 10) mere zaštite životne sredine;
- 11) mere uređenja i pripreme teritorije za potrebe odbrane zemlje;
- 12) definisanje interregionalnih i intraregionalnih funkcionalnih mreža;
- 13) planske celine zajedničkih prostornih i razvojnih obeležja, za koje će biti doneti prostorni planovi nižeg reda;
- 14) mere za sprovođenje prostornog plana;
- 15) dugoročne razvojne strategije Republike Srbije.

Član 16.

Odluku o izradi Prostornog plana Republike Srbije donosi Vlada, na predlog ministarstva nadležnog za poslove prostornog planiranja.

Odluka iz stava 1. ovog člana sadrži podatke o cilju donošenja, roku izrade, izvoru sredstva za izradu, mestu održavanja javnog uvida i dr.

Odluka iz stava 1. ovog člana objavljuje se u „Službenom glasniku Republike Srbije“.

2.2. Regionalni prostorni plan

Član 17.

Regionalni prostorni plan se izrađuje za veće prostorne celine administrativnog, funkcionalnog, geografskog ili statističkog karaktera, usmerene ka zajedničkim ciljevima i projektima regionalnog razvoja.

Regionalni prostorni plan je planski dokument koji uz uvažavanje specifičnih potreba koje proizlaze iz regionalnih posebnosti, razrađuje ciljeve prostornog uređenja i određuje racionalno korišćenje prostora, u skladu sa susjednim regionima i opštinama.

Član 18.

Regionalni prostorni plan sadrži naročito:

- 1) polazne osnove za izradu plana;
- 2) ocenu postojećeg stanja (SWOT analiza);
- 3) ciljeve i principe regionalnog prostornog razvoja;
- 4) koncepciju regionalnog prostornog razvoja;
- 5) principe i propozicije zaštite, uređenja i razvoja prirode i prirodnih sistema;
- 6) koncepciju i propozicije prostornog razvoja i distribucije stanovništva, mreže naseljenih mesta i javnih službi;
- 7) funkcionalno povezivanje naseljenih mesta;
- 8) principe i propozicije prostornog razvoja privrede, distribuciju aktivnosti i upotrebu zemljišta;
- 9) prostorni razvoj saobraćaja, regionalnih infrastrukturnih sistema i povezivanje sa infrastrukturnim sistemima od značaja za Republiku Srbiju;
- 10) mere zaštite, uređenja i unapređenja prirodnih i kulturnih dobara;
- 11) definisanje interregionalnih i intraregionalnih funkcionalnih veza i transgranične saradnje;
- 12) mere zaštite životne sredine;
- 13) mere za podsticanje regionalnog razvoja;

- 14) mere za ravnomerni teritorijalni razvoj regiona;
- 15) mere i instrumente za ostvarivanje regionalnog prostornog plana i prioriternih planskih rešenja, odnosno strateško razvojnih projekata za prvu etapu sprovođenja;
- 16) mere za sprovođenje regionalnog prostornog plana.

2.3. Prostorni plan jedinice lokalne samouprave

Prostorni plan jedinice lokalne samouprave donosi se za teritoriju jedinice lokalne samouprave i određuje smernice za razvoj delatnosti i namenu površina, kao i uslove za održivi i ravnomerni razvoj na teritoriji jedinice lokalne samouprave.

Prostorni plan jedinice lokalne samouprave sadrži naročito:

- 1) obuhvat građevinskog područja;
- 2) planirane namene prostora;
- 3) mrežu naselja i distribuciju službi i delatnosti;
- 4) prostorni razvoj saobraćaja i infrastrukturnih sistema;
- 5) delove teritorije za koje je predviđena izrada urbanističkog plana ili urbanističkog projekta;
- 6) potrebne šematske prikaze uređenja za naselja;
- 7) planiranu zaštitu, uređenje, korišćenje i razvoj prirodnih i kulturnih dobara i životne sredine;
- 8) pravila uređenja i pravila građenja za delove teritorije za koje nije predviđena izrada urbanističkog plana;
- 9) mere i instrumente za sprovođenje plana;
- 10) mere za ravnomerni teritorijalni razvoj jedinice lokalne samouprave.

Za delove administrativnog područja grada Beograda, van obuhvata generalnog urbanističkog plana, donose se prostorni planovi gradskih opština sa elementima i sadržajem prostornog plana jedinice lokalne samouprave u skladu sa ovim zakonom.

2.4. Prostorni plan područja posebne namene

Član 21.

Prostorni plan područja posebne namene donosi se za područje koje zbog prirodnih, kulturno-istorijskih ili ambijentalnih vrednosti, eksploatacije mineralnih sirovina, iskorišćenja turističkih potencijala i iskorišćenja hidropotencijala ili izgradnje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva ili nadležni organ autonomne pokrajine, zahteva poseban režim organizacije, uređenja, korišćenja i zaštite prostora ili koje je kao takvo određeno Prostornim planom Republike Srbije.

Član 22.

Prostorni plan područja posebne namene sadrži naročito:

- 1) polazne osnove za izradu plana;
- 2) ocenu postojećeg stanja (SWOT analiza);
- 3) posebno obeležavanje građevinskog područja sa granicama područja;
- 4) delove teritorije za koje je predviđena izrada urbanističkog plana;
- 5) ciljeve, principe i operativne ciljeve prostornog razvoja područja posebne namene;
- 6) koncepciju prostornog razvoja područja posebne namene;
- 7) koncepciju i propoziciju zaštite, uređenja i razvoja prirode i prirodnih sistema;
- 8) koncepciju i propozicije u odnosu na eventualne demografsko-socijalne probleme;
- 9) prostorni razvoj funkcije posebne namene, distribuciju aktivnosti i upotrebu zemljišta;
- 10) prostorni razvoj saobraćaja, infrastrukturnih sistema i povezivanje sa drugim mrežama;
- 11) pravila uređenja i građenja i druge elemente regulacije za delove teritorije u obuhvatu plana za koje nije predviđena izrada urbanističkog plana;
- 12) mere zaštite, uređenja i unapređenja prirodnih i kulturnih dobara;
- 13) mere zaštite životne sredine;
- 14) mere i instrumenti za ostvarivanje prostornog plana područja posebne namene i prioriternih planskih rešenja;
- 15) mere za sprovođenje prostornog plana posebne namene.

Strateška procena uticaja na životnu sredinu je sastavni deo plana.

3. Urbanistički planovi

3.1. Generalni urbanistički plan

Član 23.

Generalni urbanistički plan se donosi kao strateški razvojni plan, sa opštim elementima prostornog razvoja. Generalni urbanistički plan se donosi za naseljeno mesto koje je sedište jedinice lokalne samouprave, koje ima preko 30.000 stanovnika.

Član 24.

Generalni urbanistički plan sadrži naročito:

- 1) granice plana i obuhvat građevinskog područja;
- 2) generalna urbanistička rešenja sa namenama površina koje su pretežno planirane u građevinskom području;
- 3) generalne pravce i koridore za saobraćajnu, energetsku, vodoprivrednu, komunalnu i drugu infrastrukturu;
- 4) podelu na celine za dalju plansku razradu planovima generalne regulacije za celo građevinsko područje;
- 5) druge elemente koji su značajni za dalju plansku razradu urbanističkog plana.

3.2. Plan generalne regulacije

Član 25.

Plan generalne regulacije se obavezno donosi za naseljeno mesto koje je sedište jedinice lokalne samouprave, a može se doneti i za druga naseljena mesta na teritoriji opštine, odnosno grada, odnosno grada Beograda, kada je to predviđeno prostornim planom jedinice lokalne samouprave.

Za jedinice lokalne samouprave za koje se po ovom zakonu donosi generalni urbanistički plan, planovi generalne regulacije se obavezno donose za celo građevinsko područje naseljenog mesta, po delovima naseljenog mesta.

Član 26.

Plan generalne regulacije sadrži naročito:

- 1) granice plana i obuhvat građevinskog područja;
- 2) podelu prostora na posebne celine i zone;
- 3) pretežnu namenu zemljišta po zonama i celinama;
- 4) regulacione i građevinske linije;
- 5) potrebne nivelacione kote raskrsnica ulica i površina javne namene;
- 6) koridore i kapacitete za saobraćajnu, energetska, komunalnu i drugu infrastrukturu;
- 7) mere zaštite kulturno-istorijskih spomenika i zaštićenih prirodnih celina;
- 8) zone za koje se obavezno donosi plan detaljne regulacije sa propisanom zabranom izgradnje do njegovog donošenja;
- 9) lokacije za koje se obavezno izrađuje urbanistički projekat, odnosno raspisuje konkurs;
- 10) pravila uređenja i pravila građenja po celinama i zonama za koje nije predviđeno donošenje plana detaljne regulacije;
- 11) druge elemente značajne za sprovođenje plana.

3.3. Plan detaljne regulacije

Plan detaljne regulacije se donosi za delove naseljenog mesta, uređenje neformalnih naselja, zone urbane obnove, infrastrukturne koridore i objekte i područja za koja je obaveza njegove izrade određena prethodno donetim planskim dokumentom.

Plan detaljne regulacije za izgradnju objekata komunalne i energetske infrastrukture može se izuzetno doneti i kada prostornim planom jedinice lokalne samouprave njegova izrada nije određena.

Član 28.

Plan detaljne regulacije sadrži naročito:

- 1) granice plana i obuhvat građevinskog područja, podelu prostora na posebne celine i zone;
- 2) detaljnu namenu zemljišta;
- 3) regulacione linije ulica i javnih površina i građevinske linije sa elementima za obeležavanje na geodetskoj podlozi;
- 4) nivelacione kote ulica i javnih površina (nivelacioni plan);
- 5) popis parcela i opis lokacija za javne površine, sadržaje i objekte;
- 6) koridore i kapacitete za saobraćajnu, energetska, komunalnu i drugu infrastrukturu;
- 7) mere zaštite kulturno-istorijskih spomenika i zaštićenih prirodnih celina;
- 8) lokacije za koje se obavezno izrađuje urbanistički projekat ili raspisuje konkurs;
- 9) pravila uređenja i pravila građenja po celinama i zonama;
- 10) druge elemente značajne za sprovođenje plana detaljne regulacije.

Za zone urbane obnove planom detaljne regulacije razrađuju se naročito i kompozicioni ili oblikovni plan i plan parternog uređenja.

Kada se urbanističkim planom namena zemljišta menja tako da nova namena zahteva bitno drugačiju parcelaciju plan detaljne regulacije može sadržati i plan parcelacije.

4. Sastavni delovi planskih dokumenata

Član 29.

Sastavni delovi prostornog plana područja posebne namene, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i urbanističkih planova su :

- 1) pravila uređenja;
- 2) pravila građenja;
- 3) grafički deo.

4.1. Pravila uređenja

Pravila uređenja sadržana u prostornom planu područja posebne namene, prostornom planu jedinice lokalne samouprave i planovima generalne i detaljne regulacije sadrže naročito:

- 1) koncepciju uređenja karakterističnih građevinskih zona ili karakterističnih celina određenih planom prema morfološkim, planskim, istorijsko-ambijentalnim, oblikovnim i drugim karakteristikama;
- 2) urbanističke i druge uslove za uređenje i izgradnju površina i objekata javne namene i mreže saobraćajne i druge infrastrukture, kao i uslove za njihovo priključenje;
- 3) stepen komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta po celinama ili zonama iz planskog dokumenta, koji je potreban za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole;
- 4) opšte i posebne uslove i mere zaštite prirodnog i kulturnog nasleđa, životne sredine i života i zdravlja ljudi;
- 5) posebne uslove kojima se površine i objekti javne namene čine pristupačnim osobama sa invaliditetom, u skladu sa standardima pristupačnosti;
- 6) popis objekata za koje se pre obnove ili rekonstrukcije moraju izraditi konzervatorski ili drugi uslovi za preduzimanje mera tehničke zaštite i drugih radova, u skladu sa posebnim zakonom;
- 7) mere energetske efikasnosti izgradnje;
- 8) druge elemente značajne za sprovođenje planskog dokumenta.

Pravila uređenja za delove u obuhvatu planskih dokumenata za koje je određena dalja planska razrada su pravila usmeravajućeg karaktera za dalju plansku razradu.

4.2. Pravila građenja

Pravila građenja u prostornom planu područja posebne namene, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i planovima generalne i detaljne regulacije sadrže naročito:

- 1) vrstu i namenu objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama pod uslovima utvrđenim planskim dokumentom, odnosno vrstu i namenu objekata čija je izgradnja zabranjena u tim zonama;
- 2) uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalnu i maksimalnu površinu građevinske parcele;
- 3) položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele;
- 4) najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele;
- 5) najveću dozvoljenu visinu ili spratnost objekata;
- 6) uslove za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli;
- 7) uslove i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila.

Pravila građenja iz stava 1. ovog člana izrađuju se za pretežne namene, odnosno zone u obuhvatu plana, a odnose se na pojedinačne građevinske parcele u meri dovoljnoj da budu osnov za izdavanje lokacijske dozvole na ukupnom zemljištu obuhvaćenom planom, osim za građevinsko zemljište obuhvaćeno planom za koje je određena obaveza dalje planske razrade.

Pravila građenja utvrđuju se prema mesnim prilikama ili u skladu sa aktom kojim se uređuju opšti uslovi o parcelaciji i izgradnji.

Pravila građenja u zavisnosti od vrste planskog dokumenta mogu da sadrže i druge uslove arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije, završne obrade, kolorita i drugo.

4.3. Grafički deo plana

Član 32.

Grafičkim delom planskog dokumenta prikazuju se rešenja u skladu sa sadržinom plana.

Grafički deo prostornog plana izrađuje se na topografskim kartama, a mogu se koristiti, u zavisnosti od raspoloživosti i potrebnog nivoa detaljnosti i satelitski snimci, karte iz postojećih geografskih informacionih sistema, ažurne georeferencirane ortofoto podloge i overeni katastarsko-topografski planovi.

Grafički deo urbanističkog plana izrađuje se po pravilu na overenom katastarsko-topografskom, odnosno overenom topografskom planu, odnosno overenom katastarskom planu.

Grafički deo urbanističkog plana, osim plana detaljne regulacije, može se izrađivati i na ažurnim georeferenciranim ortofoto podlogama, satelitskim snimcima ili kartama iz postojećih geografskih informacionih sistema.

Grafički deo planskog dokumenta izrađuje se u digitalnom obliku, a za potrebe javnog uvida prezentuje se i u analognom obliku.

5. Usklađenost planskih dokumenata

Član 33.

Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja moraju biti usklađeni, tako da dokument užeg područja mora biti u skladu sa dokumentom šireg područja.

Planski dokumenti moraju biti u skladu sa Prostornim planom Republike Srbije.

Na regionalni prostorni plan za područje autonomne pokrajine, regionalni prostorni plan za područje grada Beograda, prostorni plan jedinice lokalne samouprave, generalni urbanistički plan i planove generalne regulacije sedišta jedinica lokalne samouprave, posle javnog uvida, pribavlja se saglasnost ministra nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma, u pogledu usklađenosti tih planova sa planskim dokumentima šireg područja, ovim zakonom i propisima donetim na osnovu ovog zakona, u roku koji ne može biti duži od 30 dana od dana prijema zahteva za davanje saglasnosti.

Na prostorne planove jedinica lokalne samouprave, generalne urbanističke planove i planove generalne regulacije sedišta jedinica lokalne samouprave na teritoriji autonomne pokrajine, posle javnog uvida, pribavlja se saglasnost nadležnog organa autonomne pokrajine, u pogledu usklađenosti tih planova sa planskim dokumentima šireg područja, ovim zakonom i propisima donetim na osnovu ovog zakona, u roku koji ne može biti duži od 30 dana od dana prijema zahteva za davanje saglasnosti.

Na urbanistički plan koji se izrađuje u obuhvatu plana područja posebne namene unutar granica proglašenog ili zaštićenog prirodnog dobra, posle javnog uvida, pribavlja se saglasnost ministra nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma, odnosno nadležnog organa autonomne pokrajine, u pogledu usklađenosti sa planskim dokumentima šireg područja, ovim zakonom i propisima donetim na osnovu ovog zakona, u roku koji ne može biti duži od 30 dana od dana prijema zahteva za davanje saglasnosti.

Ako ministar nadležan za poslove prostornog planiranja i urbanizma, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine ne odluči po zahtevu za davanje saglasnosti na planove generalne regulacije sedišta jedinice lokalne samouprave u roku od 30 dana, smatraće se da je saglasnost data.

U slučaju da ministar nadležan za poslove prostornog planiranja i urbanizma utvrdi da nema uslova za davanje saglasnosti na plan, naložiće nosiocu izrade planskog dokumenta izradu novog nacрта tog planskog dokumenta u roku od 90 dana od dana dostavljanja naloga.

U fazi izrade i donošenja planskog dokumenta, pribavljaju se samo saglasnosti i mišljenja, propisani ovim zakonom.

6. Obavezna dostava priloga planskog dokumenta

Član 34.

Organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra dostavlja se prilog regulaciono-nivelacionog rešenja ulica i javnih površina sa elementima za obeležavanje na geodetskoj podlozi.

7. Nadležnost za donošenje planskih dokumenata

Prostorni plan Republike Srbije donosi Narodna skupština Republike Srbije, na predlog Vlade.

Prostorni plan područja posebne namene donosi Vlada, na predlog ministarstva nadležnog za poslove prostornog planiranja, a za područja koja se u celini nalaze na teritoriji autonomne pokrajine skupština autonomne pokrajine.

Regionalni prostorni plan, osim regionalnog prostornog plana autonomne pokrajine i regionalnog prostornog plana za područje grada Beograda, donosi Vlada, na predlog ministarstva nadležnog za poslove prostornog planiranja.

Regionalni prostorni plan za područje autonomne pokrajine donosi skupština autonomne pokrajine.

Regionalni prostorni plan za područje grada Beograda donosi skupština grada Beograda.

Prostorni plan jedinice lokalne samouprave donosi skupština jedinice lokalne samouprave.

Urbanistički plan donosi skupština jedinice lokalne samouprave.

8. Izrada planskih dokumenata

Član 36.

Planske dokumente pod uslovima propisanim ovim zakonom, može da izrađuje javno preduzeće, odnosno druga organizacija koju osnuje jedinica lokalne samouprave za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja, kao i privredna društva, odnosno druga pravna lica, koja su upisana u odgovarajući registar za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja i izrade planskih dokumenata.

Izradom prostornih, odnosno urbanističkih planova rukovodi odgovorni planer, odnosno odgovorni urbanista.

9. Odgovorni planer

Član 37.

Odgovorni planer može biti lice sa stečenim visokim obrazovanjem na akademskim studijama drugog stepena (diplomske akademske studije - master, specijalističke akademske studije) odnosno lice sa visokom stručnom spremom i najmanje pet godina radnog iskustva, koje ima stručne rezultate na izradi dokumenata prostornog planiranja i odgovarajuću licencu izdatu u skladu sa ovim zakonom.

Stručnim rezultatima iz stava 1. ovog člana smatraju se rezultati ostvareni na rukovođenju, izradi ili saradnji na izradi najmanje dva dokumenta prostornog planiranja.

10. Odgovorni urbanista

Član 38.

Odgovorni urbanista može biti lice sa stečenim visokim obrazovanjem odgovarajuće struke, na akademskim studijama drugog stepena (diplomske akademske studije - master, specijalističke akademske studije) odnosno lice sa visokom školskom spremom odgovarajuće struke i najmanje pet godina odgovarajućeg radnog iskustva, koje ima stručne rezultate na izradi dokumenata urbanističkog planiranja i odgovarajuću licencu izdatu u skladu sa ovim zakonom.

Stručnim rezultatima iz stava 1. ovog člana smatraju se rezultati ostvareni na rukovođenju, izradi ili saradnji na izradi najmanje dva dokumenta urbanističkog planiranja.

11. Sredstva za izradu planskih dokumenata

Član 39.

Sredstva za izradu planskih dokumenata obezbeđuju se u budžetu ili iz drugih izvora, u skladu sa zakonom.

Ministarstvo nadležno za poslove prostornog planiranja može, na zahtev jedinice lokalne samouprave, da su/finansira izradu pojedinih planskih dokumenata.

12. Ustupanje podloga

Član 40.

U cilju izrade, odnosno izmene planskog dokumenta, na zahtev ministarstva nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, nadležni organ, odnosno organizacija ustupaju postojeće kopije topografskog i katastarskog plana, odnosno digitalne zapise, odnosno katastar podzemnih instalacija, odnosno ortofoto snimke, bez naknade.

Sve podloge ustupaju se u roku od 30 dana.

13. Dostupnost planskih dokumenata

Član 41.

Planski dokumenti sa priložima moraju biti dostupni na uvid javnosti u sedištu donosioca.

14. Objavljivanje planskih dokumenata

Član 42.

Po donošenju planskih dokumenata, tekstualni deo svih planskih dokumenata se objavljuje u službenom glasilu donosioca planskih dokumenata, odnosno u službenom glasilu Republike Srbije, službenom glasilu autonomne pokrajine ili službenom glasilu jedinice lokalne samouprave. Planski dokument se u celosti objavljuje u elektronskom obliku i dostupan je putem interneta.

15. Centralni registar planskih dokumenata

Član 43.

Svi planski dokumenti koji se donose u skladu sa ovim zakonom evidentiraju se u Centralnom registru planskih dokumenata (u daljem tekstu: Registar).

Registar vodi ministarstvo nadležno za poslove prostornog planiranja i urbanizma.

Svi planski dokumenti, evidentirani u Registru, dostupni su zainteresovanim licima i u elektronskom obliku, putem interneta.

Član 44.
-brisan-
Član 45.

Za potrebe praćenja stanja u prostoru nadležni organ jedinice lokalne samouprave obrazuje lokalni informacijski sistem planskih dokumenata i stanja u prostoru.

Rok za uspostavljanje lokalnog informacijskog sistema iz stava 1. ovog člana je godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Svi planski dokumenti, evidentirani u lokalnom informacijskom sistemu, dostupni su zainteresovanim licima i u elektronskom obliku, putem interneta.

16. Postupak za donošenje planskih dokumenata

16.1. Odluka o izradi planskih dokumenata

Odluku o izradi planskog dokumenta donosi organ nadležan za njegovo donošenje, po prethodno pribavljenom mišljenju organa nadležnog za stručnu kontrolu, odnosno komisije za planove.

Odluka iz stava 1. ovog člana sadrži naročito:

- 1) naziv dokumenta;
- 2) -brisan-;
- 3) okvirne granice obuhvata planskog dokumenta;
- 4) sadržinu plana;
- 5) rok izrade;
- 6) način finansiranja;
- 7) obavezu izrade ili nepristupanje izradi strateške procene uticaja na životnu sredinu.

Odluka o izradi se objavljuje u odgovarajućem službenom glasilu.

Organi, organizacije i javna preduzeća, koji su ovlašćeni da utvrđuju posebne uslove za zaštitu i uređenje prostora i izgradnju objekata u fazi izrade ili izmene planskih dokumenata, dužni su da po zahtevu nosioca izrade plana, u roku od 30 dana, dostave sve tražene podatke, bez naknade.

Odlukom o izmenama i dopunama planskog dokumenta definiše se deo obuhvata planskog dokumenta koji se menja.

16.2. Izrada i ustupanje izrade planskih dokumenata

Član 47.

Nosilac izrade planskih dokumenata je nadležni organ za poslove prostornog i urbanističkog planiranja u Republici Srbiji, autonomnoj pokrajini, opštini, gradu i gradu Beogradu.

Organ iz stava 1. ovog člana može ustupiti izradu dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu koje u skladu sa odredbama ovog zakona ispunjava propisane uslove za izradu planskih dokumenata.

Ustupanje izrade planskih dokumenata vrši se u skladu sa zakonom kojim se uređuju javne nabavke.

16.3. Koncept planskog dokumenta

Član 48.

Po objavljivanju odluke o izradi planskog dokumenta, nosilac izrade pristupa izradi koncepta plana.

Za potrebe izrade koncepta plana nosilac izrade prikuplja podatke, naročito o: postojećoj planskoj dokumentaciji, podlogama, posebnim uslovima za zaštitu i uređenje prostora, drugoj dokumentaciji značajnoj za izradu plana, stanju i kapacitetima infrastrukture, kao i o drugim podacima neophodnim za izradu plana.

Koncept plana sadrži: ocenu postojećeg stanja, koncepciju i propozicije razvoja, zaštite i uređenja prostora, kao i druga pitanja od značaja za izradu planskog dokumenta.

Koncept plana za potrebe izrade urbanističkog plana sadrži naročito:

- 1) predviđeno građevinsko područje sa predlogom određivanja površina javne namene;
- 2) podelu na urbanističke celine i zone prema urbanističkim pokazateljima i drugim karakteristikama;
- 3) planirane trase, koridore, regulaciju površina javne namene i mrežu javne komunalne infrastrukture.

Koncept plana sadrži grafički deo i tekstualno obrazloženje sa potrebnim numeričkim pokazateljima.

Koncept plana podleže stručnoj kontroli u skladu sa ovim zakonom.

Koncept za izmenu i dopunu planskog dokumenta, u zavisnosti od potrebe, može da sadrži samo tekstualni prilog.

Za izradu i donošenje manje složenih planskih dokumenata, kao i za manje izmene planskog dokumenta, na osnovu mišljenja vršioca stručne kontrole, nije obavezna izrada i stručna kontrola koncepta plana, već se u skladu sa odlukom o izradi i donošenju, odnosno izmeni planskog dokumenta, odmah pristupa izradi nacrtu plana.

16.4. Stručna kontrola planskih dokumenata

Član 49.

Pre izlaganja na javni uvid, nacrt planskog dokumenta podleže stručnoj kontroli.

Stručna kontrola obuhvata proveru usklađenosti planskog dokumenta sa planskim dokumentima šireg područja, odlukom o izradi, ovim zakonom, standardima i normativima, kao i proveru opravdanosti planskog rešenja.

Stručnu kontrolu Prostornog plana Republike Srbije, programa implementacije Prostornog plana Republike Srbije, prostornog plana područja posebne namene, programa implementacije prostornog plana područja posebne namene, regionalnog prostornog plana i programa implementacije regionalnog prostornog plana, vrši ministarstvo nadležno za poslove prostornog planiranja.

Stručnu kontrolu prostornog plana područja posebne namene i regionalnog prostornog plana - oblasnog prostornog plana u skladu sa nomenklaturom statističkih teritorijalnih jedinica na nivou 3 za područja koja su u celini na teritoriji

autonomne pokrajine, vrši komisija koju obrazuje nadležni organ autonomne pokrajine. Jedna trećina članova komisije imenuje se na predlog ministra nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma.

Stručnu kontrolu planskih dokumenata jedinica lokalne samouprave vrši komisija za planove.

O izvršenoj stručnoj kontroli sastavlja se izveštaj, koji sadrži podatke o izvršenoj kontroli, sa svim primedbama i mišljenjima nadležnog organa, odnosno komisije za planove po svakoj primedbi.

Izveštaj iz stava 6. ovog člana je sastavni deo obrazloženja planskog dokumenta.

16.5. Javni uvid

Član 50.

Izlaganje planskog dokumenta na javni uvid vrši se posle izvršene stručne kontrole. Izlaganje planskog dokumenta na javni uvid oglašava se u dnevnom i lokalnom listu i traje 30 dana od dana oglašavanja. O izlaganju planskog dokumenta na javni uvid stara se Republička agencija za prostorno planiranje, odnosno organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove prostornog i urbanističkog planiranja.

O izvršenom javnom uvidu planskog dokumenta, nadležni organ, odnosno komisija za planove sačinjava izveštaj koji sadrži podatke o izvršenom javnom uvidu, sa svim primedbama i odlukama po svakoj primedbi.

Izveštaj iz stava 2. ovog člana dostavlja se nosiocu izrade planskog dokumenta, koje je dužno da u roku od 30 dana od dana dostavljanja izveštaja postupi po odlukama sadržanim u stavu 2. ovog člana.

Član 51.

U slučaju da nakon javnog uvida nacrt planskog dokumenta nadležni organ, odnosno komisija za planove utvrdi da usvojene primedbe suštinski menjaju planski dokument, donosi odluku kojom se nosiocu izrade nalaže da izradi novi nacrt ili koncept planskog dokumenta, u roku koji ne može biti duži od 60 dana od dana donošenja odluke.

16.6. Komisija za planove

Član 52.

Radi obavljanja stručnih poslova u postupku izrade i sprovođenja planskih dokumenata, kao i davanja stručnog mišljenja po zahtevu nadležnih organa uprave, skupština jedinice lokalne samouprave obrazuje komisiju za planove (u daljem tekstu: Komisija).

Predsednik i članovi Komisije imenuju se iz reda stručnjaka za oblast prostornog planiranja i urbanizma i drugih oblasti koje su od značaja za obavljanje stručnih poslova u oblasti planiranja, uređenja prostora i izgradnje, sa odgovarajućom licencom, u skladu sa ovim zakonom.

Jedna trećina članova imenuje se na predlog ministra nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma.

Za planove koji se donose na teritoriji autonomne pokrajine, jedna trećina članova imenuje se na predlog organa autonomne pokrajine nadležnog za poslove urbanizma i građevinarstva.

Mandat predsednika i članova Komisije traje četiri godine.

Broj članova, način rada, sastav i druga pitanja od značaja za rad Komisije, određuje se aktom o obrazovanju Komisije.

Za obavljanje pojedinih stručnih poslova za potrebe Komisije, organ nadležan za obrazovanje Komisije može angažovati druga pravna i fizička lica.

17. Informacija o lokaciji

Član 53.

Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, na osnovu planskog dokumenta.

Informacija o lokaciji izdaje se obavezno za izgradnju pomoćnih objekata, garaža i trafo stanica 10/04 kV ili 20/04 kV.

Uz zahtev za izdavanje informacije o lokaciji podnosi se kopija plana parcele.

Informaciju o lokaciji izdaje organ nadležni za izdavanje lokacijske dozvole u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva, uz naknadu stvarnih troškova izdavanja te informacije.

18. Lokacijska dozvola

Član 54.

Lokacijska dozvola se izdaje rešenjem za izgradnju novih i dogradnju postojećih objekata, za objekte za koje se po ovom zakonu izdaje građevinska dozvola, a sadrži sve uslove i podatke potrebne za izradu tehničke dokumentacije, u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Lokacijskom dozvolom, po zahtevu investitora može se predvideti i fazna, odnosno etapna izgradnja.

Lokacijsku dozvolu za objekte iz člana 133. ovog zakona izdaje ministarstvo nadležno za poslove urbanizma, odnosno autonomna pokrajina.

Lokacijsku dozvolu za objekte koji nisu određeni u članu 133. ovog zakona, izdaje nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Uz zahtev za izdavanje lokacijske dozvole podnosi se:

- 1) kopija plana parcele;
- 2) izvod iz katastra podzemnih instalacija;
- 3) dokaz o pravu svojine u skladu sa članom 135. ovog zakona.

Zahtev za izdavanje lokacijske dozvole obavezno sadrži podatke o vrsti i nameni objekta koji će se graditi, a može da sadrži i podatke o planiranoj dispoziciji, tehničke karakteristike i slično koje mogu biti prikazane i na grafičkom prilogu, na katastarsko-topografskoj podlozi.

Umesto dokaza iz stava 5. tačka 3) ovog člana za linijske infrastrukturne objekte i objekte za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora, može se podneti akt nadležnog organa kojim je utvrđen javni interes za eksproprijaciju u skladu sa posebnim zakonom, konačni upravni akt kojim se ustanovljava pravo zakupa na poljoprivrednom zemljištu za potrebe izgradnje u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište, konačni upravni akt kojim se ustanovljava pravo na izgradnju na šumskom zemljištu u skladu sa zakonom kojim se uređuje šumsko zemljište,

pravnosnažna sudska odluka ili ugovor o ustanovljavanju prava službenosti sa vlasnikom poslužnog dobra ili pismena saglasnost vlasnika predmetnog zemljišta, a za ostale energetske objekte iz člana 133. ovog zakona dostavlja se akt nadležnog organa kojim je utvrđen javni interes za eksproprijaciju. U slučaju da nadležni organ izda jednu lokacijsku dozvolu za više parcela, može se podneti više dokaza, odnosno isprava različite pravne prirode za različite katastarske parcele, ako svaki od tih dokaza ispunjava uslove iz ovog zakona propisane za pojedinačnu katastarsku parcelu.

Kada se kao dokaz iz stava 5. tačka 3) ovog člana prilaže ugovor o ustanovljavanju prava službenosti, pravnosnažna sudska odluka ili saglasnost vlasnika poslužnog dobra iz stava 7. ovog člana, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra upisuje pravo svojine samo na objektu, a ugovor, odnosno saglasnost vlasnika se upisuje u teretni list lista nepokretnosti za predmetno zemljište koji vodi organ nadležan za upis i evidenciju prava na nepokretnosti.

Ako nadležni organ utvrdi da uz zahtev za izdavanje lokacijske dozvole nije podneta dokumentacija propisana ovim zakonom, obavestiće podnosioca zahteva, najkasnije u roku od osam dana od dana prijema zahteva, da u roku od 30 dana od dana prijema obaveštenja dostavi nedostajuću dokumentaciju. Po dostavljanju akta nadležnog organa kojim se obaveštava podnosilac zahteva o nedostajućoj dokumentaciji, ne može se naknadno tražiti dokumentacija koja nije navedena u izdatom aktu.

Ako planski dokument ne sadrži uslove za priključenje na komunalnu, saobraćajnu i ostalu infrastrukturu, nadležni organ ih pribavlja po službenoj dužnosti, o trošku investitora. Organi, odnosno organizacije ovlašćeni za izdavanje tih uslova i podataka dužni su da ih po zahtevu nadležnog organa dostave u roku od 30 dana od dana prijema zahteva.

Lokacijska dozvola izdaje se za katastarsku parcelu koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, što utvrđuje organ nadležan za izdavanje lokacijske dozvole, a može se izdati i za više katastarskih parcela koje čine građevinski kompleks, u skladu sa planskim dokumentom. Do donošenja urbanističkog plana u skladu sa ovim zakonom, lokacijska dozvola za dogradnju postojeće komunalne infrastrukture izdaje se u skladu sa faktičkim stanjem u regulaciji postojeće saobraćajnice.

Član 55.

Lokacijska dozvola sadrži sve urbanističke i tehničke uslove i podatke potrebne za izradu idejnog, odnosno glavnog projekta, a naročito:

- 1) podatke o investitoru;
- 2) broju i površini katastarske parcele, osim za linijske infrastrukturne objekte i antenske stubove;
- 3) naziv planskog dokumenta, odnosno urbanističkog projekta na osnovu kojeg se izdaje lokacijska dozvola i pravila građenja za zonu ili celinu u kojoj se nalazi predmetna parcela;
- 4) uslove za priključenje na komunalnu, saobraćajnu i drugu infrastrukturu;
- 5) podatke o postojećim objektima na toj parceli koje je potrebno ukloniti;
- 6) druge uslove u skladu sa posebnim zakonom.

Član 56.

Nadležni organ je dužan da u roku od 15 dana od dana podnošenja urednog zahteva, odnosno pribavljanja uslova i podataka koje pribavlja po službenoj dužnosti, izda lokacijsku dozvolu.

Na rešenje o lokacijskoj dozvoli koju izdaje jedinica lokalne samouprave može se izjaviti žalba u roku od osam dana.

Na rešenje o lokacijskoj dozvoli koju izdaje ministarstvo nadležno za poslove urbanizma, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine može se tužbom pokrenuti upravni spor.

Po žalbi na rešenje o lokacijskoj dozvoli jedinice lokalne samouprave, rešava ministarstvo nadležno za poslove urbanizma.

Autonomnoj pokrajini se poverava rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja o lokacijskoj dozvoli jedinice lokalne samouprave, donetog za građenje objekata koji se grade na teritoriji autonomne pokrajine.

Organ nadležan za izdavanje lokacijske dozvole vodi službenu evidenciju o izdatim lokacijskim dozvolama, a spisak izdatih lokacijskih dozvola se objavljuje i u elektronskom obliku i dostupan je i putem interneta.

Rešenje o lokacijskoj dozvoli prestaje da važi ako investitor u roku od dve godine od dana dana pravnosnažnosti rešenja o lokacijskoj dozvoli ne podnese zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Član 57.

Lokacijska dozvola se izdaje na osnovu prostornog plana područja posebne namene i prostornog plana jedinice lokalne samouprave, za delove teritorije u obuhvatu plana za koje nije predviđena izrada urbanističkog plana.

Lokacijska dozvola se izdaje na osnovu plana generalne regulacije, za delove teritorije u obuhvatu plana za koje nije predviđeno donošenje plana detaljne regulacije.

Lokacijska dozvola se izdaje na osnovu plana detaljne regulacije.

Ukoliko je planskim dokumentom predviđena izrada urbanističkog projekta, lokacijska dozvola se izdaje na osnovu tog planskog dokumenta i urbanističkog projekta.

19. Dokumenti za sprovođenje prostornih planova Program implementacije

Program implementacije Prostornog plana Republike Srbije utvrđuje mere i aktivnosti za sprovođenje Prostornog plana Republike Srbije za razdoblje od pet godina.

Program implementacije Prostornog plana Republike Srbije donosi Vlada, na predlog ministarstva nadležnog za poslove prostornog planiranja, u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu Prostornog plana Republike Srbije.

Program implementacije regionalnog prostornog plana utvrđuje mere i aktivnosti za sprovođenje regionalnog prostornog plana za razdoblje od pet godina.

Program implementacije regionalnog prostornog plana donosi organ nadležan za donošenje plana, u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu regionalnog prostornog plana.

Organ nadležan za poslove prostornog planiranja dužan je da organu koji je doneo Program podnosi godišnje izveštaje o ostvarivanju prostornog plana.

Izmene i dopune programa iz st. 1. i 3. ovog člana, na osnovu analize efekata primenjenih mera i stanja u prostoru mogu biti izvršene i pre isteka roka od pet godina, na predlog organa nadležnog za poslove prostornog planiranja.

Član 59.

Program iz člana 58. st. 1. i 3. ovog zakona sadrži naročito:

- 1) prioritetne projekte za ostvarivanje prostornog uređenja;
- 2) dinamiku za uređenje pojedinih prostornih celina i prioriternih projekata;
- 3) iznose i izvore sredstva za finansiranje projekata;
- 4) rok izvršenja projekata;
- 5) odgovornost za izvršenje projekata;
- 6) pokazatelje za praćenje promena stanja u prostoru.

20. Urbanističko-tehnički dokumenti

20.1. Urbanistički projekat

Član 60.

Urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno urbanističkim planom, prostornim planom jedinice lokalne samouprave, odnosno prostornim planom područja posebne namene, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija.

Član 61.

Urbanistički projekat se izrađuje, ukoliko je njegova izrada predviđena planskim dokumentom ili drugim odgovarajućim aktom jedinice lokalne samouprave, za jednu ili više katastarskih parcela na overenom katastarsko-topografskom planu i sadrži:

- 1) situaciono rešenje, kompozicioni plan i parterno, odnosno pejzažno rešenje;
- 2) idejna urbanistička i arhitektonska rešenja objekata;
- 3) prikaz postojeće saobraćajne i komunalne infrastrukture sa predlozima priključaka na spoljnu mrežu;
- 4) opis, tehnički opis i objašnjenje rešenja iz urbanističkog projekta.

Urbanističkim projektom za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije može se utvrditi promena i precizno definisanje planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti, u zakonom propisanoj proceduri.

Član 62.

Urbanistički projekat može da izrađuje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, koji su upisani u odgovarajući registar za izradu urbanističkih planova i izradu tehničke dokumentacije.

Izradom urbanističkog projekta rukovodi odgovorni urbanista arhitektonske struke sa odgovarajućom licencom.

Član 63.

Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa urbanističkim planom, prostornim planom jedinice lokalne samouprave, odnosno prostornim planom posebne namene i ovim zakonom.

Pre potvrđivanja urbanističkog projekta, organ nadležan za poslove urbanizma organizuje javnu prezentaciju urbanističkog projekta, u trajanju od sedam dana.

Po isteku roka iz stava 2. ovog člana, nadležni organ je dužan da u roku od tri dana dostavi komisiji za planove urbanistički projekat sa svim primedbama i sugestijama sa javne prezentacije.

Komisija za planove dužna je da u roku od 30 dana izvrši proveru usklađenosti urbanističkog projekta sa planskim dokumentom i ovim zakonom, razmotri sve primedbe i sugestije sa javne prezentacije i izveštaj sa mišljenjem dostavi nadležnom organu.

Ako nadležni organ utvrdi da urbanistički projekat nije urađen u skladu sa planskim dokumentom i ovim zakonom, obavestiće o tome podnosioca zahteva.

Na obaveštenje iz stava 5. ovog člana može se podneti prigovor nadležnom opštinskom, odnosno gradskom veću, u roku od tri dana.

Član 64.

Planom generalne regulacije i planom detaljne regulacije može se utvrditi obaveza raspisivanja urbanističko-arhitektonskog konkursa za rešenje lokacija koje su od značaja za jedinicu lokalne samouprave.

20.2. Projekat preparcelacije i parcelacije

Član 65.

Na većem broju katastarskih parcela može se obrazovati jedna ili više građevinskih parcela, na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, na osnovu projekta preparcelacije.

Na jednoj katastarskoj parceli može se obrazovati veći broj građevinskih parcela, na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, na osnovu projekta parcelacije.

Projekat preparcelacije, odnosno parcelacije izrađuje ovlašćeno privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje je upisano u odgovarajući registar. Sastavni deo projekta preparcelacije, odnosno parcelacije je i projekat geodetskog obeležavanja. Izradom projekta preparcelacije, odnosno parcelacije rukovodi odgovorni urbanista arhitektonske struke.

Projekat iz stava 3. ovog člana potvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma, u roku od 10 dana.

Ako nadležni organ utvrdi da projekat preparcelacije, odnosno parcelacije nije urađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, obavestiće o tome podnosioca zahteva.

Podnosilac zahteva može podneti prigovor na obaveštenje iz stava 5. ovog člana opštinskom, odnosno gradskom veću, u roku od tri dana od dana dostavljanja.

Član 66.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra provodi preparcelaciju, odnosno parcelaciju.

Uz zahtev za provođenje preparcelacije, odnosno parcelacije podnosi se dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za sve katastarske parcele i projekat preparcelacije, odnosno parcelacije potvrđen od strane organa nadležnog za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave, čiji sastavni deo je projekat geodetskog obeležavanja.

Po zahtevu za provođenje preparcelacije, odnosno parcelacije, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, donosi rešenje o formiranju katastarske/ih parcele/a.

Primerak rešenja dostavlja se i nadležnom organu koji je potvrdio projekat preparcelacije, odnosno parcelacije.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja

Pravnosnažno rešenja iz stava 3. ovog člana, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra dostavlja i poreskoj upravi na teritoriji na kojoj se nalazi predmetna nepokretnost.

Član 67.

Kad je projekat preparcelacije izrađen za potrebe eksproprijacije, uz zahtev za provođenje preparcelacije podnosi se projekat preparcelacije potvrđen od strane organa nadležnog za poslove urbanizma.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o formiranju katastarskih parcela.

Na rešenje iz stava 2. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Rešenjem iz stava 2. ovog člana ne menja se vlasnik na novoformiranim katastarskim parcelama.

Primerak rešenja iz stava 2. ovog člana dostavlja se vlasnicima građevinskog zemljišta i podnosiocu zahteva.

20.3. Projekat ispravke granica susednih parcela

Član 68.

Na zahtev vlasnika, odnosno zakupca katastarske parcele vrši se ispravka granice parcele, pripajanjem građevinskog zemljišta u javnoj svojini postojećoj parceli, radi formiranja katastarske parcele koja ispunjava uslove građevinske parcele, na osnovu projekta preparcelacije.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana dostavlja se dokaz o pravu svojine, odnosno zakupa na katastarskoj parceli i saglasnost koju za vlasnika katastarske parcele koja je u javnoj svojini daje javni pravobranilac.

Prilikom izrade projekta preparcelacije mora se poštovati pravilo da katastarska parcela u javnoj svojini koja se pripaja susednoj parceli ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.

Na postupak ispravke granica parcele primenjuju se odredbe čl. 65. i 66. ovog zakona.

Troškove ispravke granica parcele snosi vlasnik, odnosno zakupac katastarske parcele kojoj se pripaja građevinsko zemljište u javnoj svojini.

Potvrđeni projekat preparcelacije predstavlja osnov za otuđenje ili davanje građevinskog zemljišta u zakup neposrednom pogodbom i zaključenje ugovora iz člana 97. ovog zakona.

20.4. Posebni slučajevi formiranja građevinske parcele

Član 69.

Za građenje, odnosno postavljanje infrastrukturnih, elektroenergetskih i elektronskih objekata ili uređaja, može se formirati građevinska parcela manje ili veće površine od površine predviđene planskim dokumentom za tu zonu, pod uslovom da postoji pristup objektu, odnosno uređajima, radi održavanja i otklanjanja kvarova ili havarije.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, kao rešen pristup javnoj saobraćajnoj površini priznaje se i ugovor o pravu službenosti prolaza sa vlasnikom poslužnog dobra.

Za postavljanje stubnih transformatorskih stanica 10/04 kV i 20/04 kV, elektrodistributivnih i elektroprenosnih stubova, kao i stubova elektronskih komunikacija ne primenjuju se odredbe o formiranju građevinske parcele propisane ovim zakonom.

Kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, za objekte iz stava 1. ovog člana, može se priznati i ugovor o zakupu zemljišta u privatnoj svojini sa vlasnikom zemljišta, zaključen u skladu sa posebnim propisima. Za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju postojeće komunalne infrastrukture, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može da se podnese i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta.

Za izgradnju nadzemnih linijskih infrastrukturnih objekata, vetroelektrana snage 10 i više MW i objekata malih hidroelektrana, građevinska parcela predstavlja zemljišni pojas nepotpune eksproprijacije dela katastarskih parcela kroz koje se prostire objekat i pojedinačnih parcela na kojima se nalaze pripadajući nadzemni objekti. Kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata, pored nepotpune ili potpune eksproprijacije, priznaju se i ugovori o ustanovljavanju prava službenosti zaključeni sa vlasnicima katastarskih parcela. Za izgradnju vetroelektrana, građevinska parcela predstavlja katastarsku parcelu na kojoj se nalaze vetroturbine sa pripadajućim nadzemnim objektima vetroelektrana (transformatorske stanice, stubovi dalekovoda i slično), s tim da se nadzemni vodovi visokonaponskih dalekovoda i elise vetroturbina smatraju povlasnim dobrom u odnosu na zemljište drugih vlasnika koje preleću, a koje se smatra poslužnim dobrom, tako da se za katastarske parcele ovako određenog poslužnog dobra ne formira građevinska parcela, niti se zahteva podnošenje dokaza u smislu člana 54. stav 5. tačka 3) ovog zakona.

Ukoliko se nadzemni linijski infrastrukturni objekat prostire preko teritorija dve ili više katastarskih opština, pre izdavanja upotrebne dozvole, formira se jedna ili više građevinskih parcela, tako da jedna građevinska parcela predstavlja zbir delova pojedinačnih katastarskih parcela unutar granice katastarske opštine, osim u slučaju kada je kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima u postupku izdavanja lokacijske, odnosno građevinske dozvole služio ugovor o pravu službenosti, u skladu sa ovim zakonom.

Ukoliko se podzemni linijski infrastrukturni objekat ili trasa cevovoda malih hidroelektrana i postrojenja za biogas prostire preko teritorija dve ili više katastarskih opština, građevinska parcela se formira samo za ulazna i izlazna mesta. Zemljište

iznad podzemnog linijskog infrastrukturnog objekta ne predstavlja površinu javne namene. Iznad podzemnog infrastrukturnog objekta mogu se graditi objekti u skladu sa ovim zakonom, uz pribavljanje tehničkih uslova u skladu sa posebnim zakonom, zavisno od vrste infrastrukturnog objekta.

Za izgradnju malih hidroelektrana, vetroparkova i postrojenja za biogas koje se grade na katastarskim parcelama koje se graniče sa parcelama koje su u vodnom, poljoprivrednom ili šumskom zemljištu, građevinska parcela se formira unutar katastarske parcele na kojoj se gradi glavni nadzemni objekat/objekti, a kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima, uz zahtev za izdavanja lokacijske dozvole, dostavlja se dokaz u skladu sa članom 135. ovog zakona, odnosno drugi dokazi predviđeni ovim zakonom. Kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za podzemni ili nadzemni deo ovih objekata - cevovode, odnosno vodove, uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavlja se ugovor o ustanovljavanju prava stvarne službenosti sa javnim preduzećem, odnosno drugom organizacijom koja gazduje vodnim ili šumskim zemljištem, a kada je vlasnik tog zemljišta drugo pravno ili fizičko lice, dokaz o ustanovljavanju prava stvarne službenosti u skladu sa posebnim zakonima.

Vetroelektrane i male hidroelektrane se mogu graditi i na poljoprivrednom zemljištu, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Investitor za izgradnju objekata iz stava 1. ovog člana ima pravo prolaza i provoza preko susednog i okolnog zemljišta koje je u svojini drugih vlasnika, radi izvođenja radova u toku izgradnje, kada to zahteva tehnološki postupak.

Svi vlasnici i držaoci susednog i okolnog zemljišta dužni su da omoguće nesmetani pristup gradilištu i trpe izvođenje radova za potrebe izgradnje objekta ili uređaja iz stava 1. ovog člana.

Investitor je dužan da vlasnicima ili držaocima susednog ili okolnog zemljišta nadoknadi štetu koja bude pričinjena prolazom i prevozom. Ako ne bude postignut sporazum o visini naknade štete, odluku o tome donosi nadležni sud.

20.5. Određivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima

Zemljište za redovnu upotrebu objekta jeste zemljište ispod objekta i zemljište oko objekta, koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

Zemljište za redovnu upotrebu objekta izgrađenog u otvorenom stambenom bloku jeste zemljište ispod objekta, a po zahtevu podnosioca zahteva u postupku legalizacije nadležni organ može odrediti građevinsko zemljište ispod objekta kao zemljište za redovnu upotrebu, uz obavezu podnosioca zahteva da u roku od pet godina od dana pravnosnažnosti rešenja o legalizaciji pokrene postupak za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu u skladu sa ovim zakonom.

Zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele podnosi se organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za imovinsko-pravne poslove, ako:

1) postojeća katastarska parcela na kojoj je objekat izgrađen predstavlja samo zemljište ispod objekta, osim u slučaju iz stava 2. ovog člana;

2) se radi o objektu za koji je podnet zahtev za legalizaciju i za koji je nadležni organ utvrdio da postoji mogućnost legalizacije, odnosno za koji je doneto rešenje o legalizaciji u skladu sa ranije važećim zakonom, kada je takav objekat izgrađen na građevinskom zemljištu na kome je kao nosilac prava korišćenja, odnosno vlasnik upisana jedinica lokalne samouprave, autonomna pokrajina, Republika Srbija, odnosno lica čiji su oni osnivači;

3) je u postupku konverzije prava korišćenja potrebno utvrditi zemljište za redovnu upotrebu postojećeg objekta, kada je vlasnik objekta fizičko ili pravno lice, a kao nosilac prava korišćenja na građevinskom zemljištu na kome je objekat izgrađen upisana jedinica lokalne samouprave, autonomna pokrajina, Republika Srbija ili pravno lice čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave, autonomna pokrajina ili Republika Srbija ili drugo pravno, odnosno fizičko lice.

Uz zahtev za donošenje rešenja iz stava 1. ovog člana, vlasnik objekta dostavlja dokaz o pravu svojine na objektu i osnov sticanja, odnosno dokaz da je po podnetom zahtevu za legalizaciju nadležni organ utvrdio mogućnost legalizacije, odnosno rešenje o legalizaciji, kopiju plana parcele, katastarsko-topografski plan, uverenje organa nadležnog za vođenje poslova državnog premera i katastra da li je izvršeno obeležavanje, odnosno formiranje katastarske parcele i po kom osnovu, kao i isprave na osnovu kojih se može utvrditi da li je podnosilac lica iz člana 103, 104, 105, 106. i 106a ovog zakona.

Po prijemu zahteva iz stava 4. ovog člana, nadležni organ pribavlja po službenoj dužnosti od organa jedinice lokalne samouprave nadležnog za poslove urbanizma izveštaj da li postojeća katastarska parcela ispunjava uslove da bude određena kao zemljište za redovnu upotrebu objekta i uslove za građevinsku parcelu, odnosno da li je, radi utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta potrebno izraditi projekat parcelacije, odnosno preparcelacije, da li postoje urbanistički uslovi za izradu ovih projekata, odnosno pribavlja mišljenje, ako je već izvršeno obeležavanje ili formiranje katastarske parcele da izrada projekta nije potrebna. Ako je potrebna izrada projekta parcelacije, odnosno preparcelacije, izveštaj sadrži i predlog za formiranje građevinske parcele.

Izveštaj iz stava 5. ovog člana, kao i projekat parcelacije, odnosno preparcelacije, izrađuju se uz primenu pravila sadržanih u važećem planskom dokumentu, koja se naročito odnose na položaj postojećeg objekta u odnosu na regulaciju i granice katastarske parcele, uslove i način obezbeđivanja pristupa parceli, opšti minimum u pogledu površine koji parcela mora ispunjavati u odnosu na namenu postojećeg objekta ili se primenjuju opšta pravila za formiranje građevinske parcele propisana u podzakonskom aktu kojim su utvrđena opšta pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Ako izveštaj iz stava 5. ovog člana sadrži obavezu izrade projekta preparcelacije, organ nadležan za donošenje rešenja obaveštava podnosioca zahteva o potrebi izrade projekta, sa predlogom za formiranje katastarske parcele.

Ako se na osnovu izveštaja iz stava 5. ovog člana utvrdi da nema urbanističkih uslova za izradu projekta parcelacije, odnosno preparcelacije, nadležni organ o tome obaveštava podnosioca zahteva, koji ima pravo da u roku od pet dana od dana prijema obaveštenja podnese prigovor opštinskom, odnosno gradskom veću jedinice lokalne samouprave.

Rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta i o formiranju građevinske parcele donosi organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Rešenjem iz stava 9. ovog člana određuju se svi elementi potrebni za formiranje katastarske parcele, odnosno utvrđuje se da je postojeća katastarska parcela istovremeno i građevinska parcela, a sastavni deo rešenja je potvrđeni projekat parcelacije ili preparcelacije koji sadrži projekat geodetskog obeležavanja, odnosno konstataciju da je katastarska parcela već obeležena, odnosno formirana.

U zavisnosti od osnova sticanja prava svojine na objektu i statusa vlasnika objekta u smislu odredaba ovog zakona koje se odnose na pravo na konverziju bez ili uz naknadu, kao i od toga da li se zemljište ispod objekta koristi ili se koristilo na osnovu ugovora o zakupu zaključenog u skladu sa zakonom, rešenjem iz stava 9. ovog člana utvrđuje se pravo vlasnika objekta da na zemljištu za redovnu upotrebu objekta upiše pravo svojine bez naknade, odnosno uz naknadu, u skladu sa odredbama ovog zakona koje se odnose na konverziju uz naknadu, odnosno pravo da mu vlasnik zemljišta u javnoj svojini to zemljište otuđi ili da u zakup, po tržišnoj ceni, neposrednom pogodbom, u skladu sa odredbama ovog zakona.

Na rešenje iz stava 9. ovog člana može se izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za poslove prostornog planiranja i urbanizma, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Pravnosnažno rešenje iz stava 9. ovog člana je osnov za provođenje promene u katastarskom operatu organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra, odnosno osnov da nadležni organ donese rešenje kojim dozvoljava deobu, odnosno spajanje svih katastarskih parcela koje čine zemljište za redovnu upotrebu objekta i kojim se formira katastarska parcela koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu.

Ako je građevinska parcela formirana do 11. septembra 2009. godine u skladu sa zakonom, nadležni organ tu činjenicu prihvata kao stečeno pravo u postupku određivanja zemljišta za redovnu upotrebu.

III. REPUBLIČKA AGENCIJA ZA PROSTORNO PLANIRANJE

Član 71.

Republička agencija za prostorno planiranje (u daljem tekstu: Agencija) osnovana Zakonom o planiranju i izgradnji je samostalna organizacija koja vrši javna ovlašćenja u skladu sa ovim zakonom i propisima donetim na osnovu ovog zakona, u cilju obezbeđenja uslova za efikasno sprovođenje i unapređivanje politike planiranja i uređenja prostora u Republici Srbiji.

Agencija je nosilac izrade prostornih planova iz nadležnosti Republike Srbije.

Agencija za svoj rad odgovara Vladi.

1. Pravni status

Član 72.

Agencija ima status pravnog lica sa pravima, obavezama i nadležnostima utvrđenim ovim zakonom i statutom Agencije. Agencija posluje u skladu sa propisima o javnim agencijama.

Agencija ima svoj račun.

2. Sedište i teritorijalna organizacija

Član 73.

Sedište Agencije je u Beogradu.

Agencija ima organizacionu jedinicu u sedištu organa autonomne pokrajine, a može ih imati i u drugim mestima, u skladu sa statutom.

3. Opšti akti

Član 74.

Agencija donosi opšte akte.

Osnovni opšti akt koji donosi Agencija je statut, koji donosi Upravni odbor Agencije, uz mišljenje izvršnog organa autonomne pokrajine i uz saglasnost Vlade.

Statut sadrži odredbe o:

- 1) delatnosti Agencije;
- 2) načinu obavljanja poslova;
- 3) unutrašnjoj i teritorijalnoj organizaciji;
- 4) organima i njihovoj nadležnosti;
- 5) zastupanju;
- 6) pravima, obavezama i odgovornostima zaposlenih i
- 7) drugim pitanjima od značaja za rad Agencije.

4. Nadležnost

Član 75.

Agencija je nadležna da:

- 1) priprema, koordinira i prati izradu Prostornog plana Republike Srbije i programa implementacije Prostornog plana Republike Srbije;
- 2) priprema, koordinira i prati izradu regionalnog prostornog plana i programa implementacije;
- 3) priprema, koordinira i prati izradu prostornog plana područja posebne namene ;
- 4) priprema odluku o izradi svih planskih dokumenata koje predlaže nadležno ministarstvo;
- 5) ostvaruje međunarodnu saradnju u oblasti prostornog planiranja;
- 6) pruža stručnu pomoć i priprema izvode iz Prostornog plana Republike Srbije, regionalnog prostornog plana i prostornog plana područja posebne namene za potrebe izrade planskih dokumenata jedinice lokalne samouprave;
- 7) uspostavlja jedinstveni sistem pokazatelja za prostorno planiranje u skladu sa sistemom ESPON;
- 8) vodi registar prostornih planova za teritoriju Republike Srbije;
- 9) priprema i realizuje programe edukacije za potrebe izrade dokumenata prostornog planiranja;
- 9a) priprema godišnji izveštaj o realizaciji Prostornog plana Republike Srbije na osnovu ESPON pokazatelja;

9b) po potrebi izrađuje prostorni plan područja posebne namene koji se finansira iz drugih izvora, u skladu sa zakonom; 10) obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i statutom.

5. Organi Agencije

Član 76.

Organi Agencije su upravni odbor i direktor.

6. Upravni odbor

Član 77.

Upravni odbor:

- 1) donosi Statut;
- 2) usvaja godišnji program rada/plan poslovanja;
- 3) usvaja završni račun;
- 4) utvrđuje naknade za članove upravnog odbora i direktora;
- 5) obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i statutom.

Statutom Agencije bliže se utvrđuje nadležnost, rad i primanja za članove upravnog odbora i direktora, kao i druga pitanja vezana za rad upravnog odbora.

7. Direktor

Član 78.

Direktor:

- 1) zastupa Agenciju;
- 2) organizuje rad i rukovodi Agencijom;
- 3) predlaže akte koje usvaja upravni odbor;
- 4) donosi akt o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mesta;
- 5) izvršava odluke upravnog odbora i preduzima mere za njihovo sprovođenje;
- 6) stara se o zakonitosti rada i odgovara za korišćenje i raspolaganje imovinom Agencije;
- 7) vrši i druge poslove utvrđene zakonom i statutom.

Saglasnost na akt kojim se utvrđuje visina plate i broj zaposlenih u Agenciji daje Vlada.

8. Stručni poslovi

Član 79.

Za obavljanje pojedinih stručnih poslova iz svoje nadležnosti, Agencija može angažovati druga pravna ili fizička lica, u skladu sa zakonom.

9. Finansiranje

Član 80.

Sredstva za rad Agencije obezbeđuju se iz:

- 1) budžeta Republike Srbije;
- 2) prihoda koje ostvari obavljanjem poslova iz svoje nadležnosti;
- 3) donacija, priloga i sponzorstva pravnih i fizičkih lica;
- 4) drugih izvora, u skladu sa zakonom.

10. Nadzor nad radom Agencije

Član 81.

Nadzor nad radom Agencije vrši ministarstvo nadležno za poslove prostornog planiranja.

Agencija podnosi Vladi izveštaj o radu, preko ministarstva nadležnog za poslove prostornog planiranja, u skladu sa odredbama posebnog zakona.

IV. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

1. Pojam građevinskog zemljišta

Član 82.

Građevinsko zemljište jeste zemljište određeno zakonom i planskim dokumentom kao građevinsko, koje je predviđeno za izgradnju i redovno korišćenje objekata, kao i zemljište na kojem su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom i zemljište koje služi za redovnu upotrebu tih objekata.

Građevinsko zemljište se koristi prema nameni određenoj planskim dokumentom, na način kojim se obezbeđuje njegovo racionalno korišćenje, u skladu sa zakonom.

Građevinsko zemljište može biti u svim oblicima svojine.

Građevinsko zemljište je u prometu.

Pravo svojine na građevinskom zemljištu u javnoj svojini ima Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini je u prometu, pod uslovima propisanim ovim i drugim zakonom.

2. Vrste građevinskog zemljišta

Član 84.

Građevinsko zemljište može biti:

- 1) gradsko građevinsko zemljište;
- 2) građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta.

2.1. Gradsko građevinsko zemljište

Član 85.

Gradsko građevinsko zemljište jeste zemljište u građevinskom području naseljenog mesta koje je kao takvo određeno planskim dokumentom, koji se donosi za opštinu, grad i grad Beograd, u skladu sa ovim zakonom.

Planskim dokumentom kojim se određuje gradsko građevinsko zemljište ne menja se oblik svojine na zemljištu koje se određuje kao gradsko građevinsko zemljište.

2.2. Građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta

Član 86.

Građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta jeste zemljište u građevinskom području izvan naseljenog mesta, koje je kao takvo određeno planskim dokumentom koji se donosi za opštinu, grad i grad Beograd, u skladu sa ovim zakonom.

Planskim dokumentom kojim se određuje građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta ne menja se oblik svojine na tom zemljištu.

2.3. Promena namene poljoprivrednog zemljišta

Kad se planskim dokumentom promeni namena poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište, organ nadležan za donošenje plana je dužan da u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu planskog dokumenta, organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra dostavi akt koji sadrži popis katastarskih parcela kojima je promenjena namena.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti o obavezi plaćanja naknade za promenu namene.

Rešenje iz stava 2. ovog člana dostavlja se vlasniku zemljišta, ministarstvu nadležnom za poslove poljoprivrede i nadležnom poreskom organu u roku od 15 dana od dana donošenja rešenja.

Vlasnik katastarske parcele kojoj je promenjena namena dužan je da plati naknadu za promenu namene poljoprivrednog zemljišta pre izdavanja lokacijske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

Ako je promena namene, odnosno vrste zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko izvršena na osnovu zakona, planskog dokumenta ili odluke nadležnog organa do 15. jula 1992. godine, odnosno do dana stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS”, broj 49/92), ne plaća se naknada za promenu namene zemljišta, bez obzira što je kao način korišćenja tog zemljišta upisana njiva, livada, pašnjak i drugo.

Skupština jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište dužna je da organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra, u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, dostavi akt koji sadrži obuhvat građevinskog zemljišta kome je namena promenjena do 15. jula 1992. godine.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra dužan je da, po dobijanju akta iz stava 6. ovog člana upiše zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene, za zemljište kome je namena promenjena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište posle roka utvrđenog u stavu 5. ovog člana.

Naknada za promenu namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište ne plaća se u postupcima legalizacije objekata, kao ni u postupcima za realizaciju projekata za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju, u kojima bi obveznik plaćanja bila jedinica lokalne samouprave, autonomna pokrajina ili Republika Srbija. Listu projekata za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju utvrđuje Vlada.

2.4. Izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište može biti izgrađeno i neizgrađeno.

Izgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom, namenjeni za trajnu upotrebu.

Neizgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome nisu izgrađeni objekti, na kome su izgrađeni objekti suprotno zakonu i zemljište na kome su izgrađeni samo objekti privremenog karaktera.

2.5. Uređeno i neuređeno građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište može biti uređeno i neuređeno.

Uređeno građevinsko zemljište je zemljište koje je komunalno opremljeno za građenje, u skladu sa važećim planskim dokumentom (izgrađen pristupni put, elektromreža, obezbeđeno snabdevanje vodom i obezbeđeni drugi posebni uslovi).

3. Uređivanje građevinskog zemljišta

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata njegovo pripremanje i opremanje.

Pripremanje zemljišta obuhvata istražne radove, izradu geodetskih, geoloških i drugih podloga, izradu planske i tehničke dokumentacije, programa za uređivanje zemljišta, raseljavanje, rušenje objekata, saniranje terena i druge radove.

Pored radova iz stava 2. ovog člana, na područjima koja su bila izložena ratnim dejstvima, vrši se i provera o postojanju zaostalih eksplozivnih sredstava, u skladu sa zakonom.

Opremanje zemljišta obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene.

Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja, koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Radi obezbeđivanja uslova za uređivanje, upotrebu, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta, Republika Srbija, autonomna pokrajina, opština, grad, odnosno grad Beograd, može da osnuje privredno društvo, javno preduzeće, odnosno drugu organizaciju ili da vršenje ovih poslova obezbedi na drugi način, u skladu sa zakonom, odnosno statutom.

Obezbeđivanje uslova za uređivanje, upotrebu, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta obuhvata pripremu srednjoročnih i godišnjih programa uređivanja građevinskog zemljišta, uređivanje građevinskog zemljišta, staranje o zaštiti, racionalnom i održivom korišćenju građevinskog zemljišta, kao i obavljanje drugih poslova u skladu sa zakonom i drugim propisima.

4. Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta

Za uređivanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

Jedinica lokalne samouprave uređuje građevinsko zemljište i stara se o njegovom racionalnom korišćenju prema nameni zemljišta predviđenoj planskim dokumentom, u skladu sa zakonom.

Sredstva dobijena od naknade za uređivanje građevinskog zemljišta koriste za uređivanje građevinskog zemljišta, pribavljanje građevinskog zemljišta i izgradnju i održavanje objekata komunalne infrastrukture.

Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor.

Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu sledećih kriterijuma: stepena komunalne opremljenosti, godišnjih programa za uređivanje građevinskog zemljišta, urbanističke zone, namene i površine objekta.

Namena građevinskog zemljišta može biti: stanovanje, komercijalna delatnost, proizvodna delatnost i ostale namene.

Jedinica lokalne samouprave propisuje merila za obračun visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta na osnovu kriterijuma iz stava 2. ovog člana.

Investitor i jedinica lokalne samouprave, odnosno privredno društvo, javno preduzeće ili druga organizacija iz člana 91. ovog zakona, zaključuju ugovor kojim se uređuju međusobni odnosi u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta, utvrđuje visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, dinamika plaćanja, obim, struktura i rokovi za izvođenje radova na uređivanju zemljišta, kao i postupak i uslovi izmene ugovora (promena namene, površine objekta i dr.).

Neizgrađeno građevinsko zemljište koje nije opremljeno u smislu ovog zakona, a nalazi se u obuhvatu plana generalne regulacije, odnosno plana detaljne regulacije, može se komunalno opremiti i sredstvima fizičkih i pravnih lica.

Lice iz stava 1. ovog člana podnosi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave, odnosno privrednom društvu, javnom preduzeću odnosno drugoj organizaciji iz člana 91. ovog zakona predlog o finansiranju izgradnje komunalne infrastrukture.

Ako organ, odnosno organizacija iz stava 2. ovog člana utvrdi da je predmetna zona, odnosno lokacija u obuhvatu plana generalne regulacije, odnosno plana detaljne regulacije i da je podnosilac vlasnik, odnosno zakupac građevinskog zemljišta sačinice uslove o finansiranju izgradnje komunalne infrastrukture, koji naročito sadrži: podatke o lokaciji, odnosno zoni, podatke iz urbanističkog plana i tehničke uslove za izgradnju komunalne infrastrukture, podatke iz programa uređivanja građevinskog zemljišta, granice lokacije koja se oprema sa popisom katastarskih parcela, rok izgradnje, obavezu jedinice lokalne samouprave kao investitora za pribavljanje lokacijske, građevinske i upotrebne dozvole, kao i obavezu da obezbedi i finansira stručni nadzor u toku izvođenja radova, obavezu vlasnika zemljišta za finansiranje izrade tehničke dokumentacije, stručne kontrole tehničke dokumentacije, izvođenja radova, obavezu vlasnika građevinskog zemljišta da izvrši izbor izvođača radova, obavezu predaje izgrađenih objekata komunalne infrastrukture i dugih objekata javne namene u svojini jedinici lokalne samouprave, stvarne troškove izgradnje komunalne infrastrukture, kao i visinu umanjenja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za investitora objekta koji će biti građen na toj lokaciji, odnosno zoni.

Za objekte koji će se graditi na lokaciji, odnosno zoni koja se komunalno oprema sredstvima vlasnika odnosno zakupca, naknada za uređivanje građevinskog zemljišta se umanjuje za stvarne troškove komunalnog opremanja, a najviše do 60% od visine naknade utvrđene prema merilima za obračun za tu lokaciju, odnosno zonu.

Licima iz stava 1. ovog člana koji su vlasnici na građevinskom zemljištu na kome je po važećem planskom dokumentu planirana izgradnja komunalne infrastrukture, može se priznati tržišna vrednost tog zemljišta kao stvarni trošak komunalnog opremanja zemljišta.

5. Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta

Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta obezbeđuje se iz sredstva ostvarenih od:

- 1) naknade za uređivanje građevinskog zemljišta;
- 2) zakupnine za građevinsko zemljište;
- 3) otuđenja građevinskog zemljišta;
- 4) konverzije prava korišćenja, odnosno prava zakupa u skladu sa ovim zakonom;
- 5) drugih izvora u skladu sa zakonom.

6. Otuđenje i davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini

Otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini radi izgradnje sprovodi se javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda javnim oglasom, po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom.

Otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta iz stava 1. ovog člana, kada je vlasnik građevinskog zemljišta u javnoj svojini Republika Srbija, sprovodi Republička direkcija za imovinu Republike Srbije, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, kada je vlasnik građevinskog zemljišta u javnoj svojini autonomna pokrajina.

Postojeće i planirane površine javne namene ne mogu se otuđiti iz javne svojine.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini ne može se otuđiti ili dati u zakup, ako nije donet planski dokument na osnovu koga se izdaje lokacijska dozvola.

Rok za podnošenje prijave za javno nadmetanje, odnosno prikupljanje ponuda iz stava 1. ovog člana, ne može biti kraći od 30 dana od dana javnog oglašavanja.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini se otuđuje ili daje u zakup licu koje ponudi najveću cenu ili najviši iznos zakupnine za to zemljište, koja se naknadno ne može umanjivati. Pod umanjnjem najveće cene ili najvišeg iznosa zakupnine ne smatra se popust koji odobrava vlasnik građevinskog zemljišta za jednokratno plaćanje određene cene, odnosno zakupnine, u skladu sa podzakonskim aktom ili opštim aktom vlasnika zemljišta kojim se uređuje građevinsko zemljište. Izuzetno od odredbe stava 6. ovog člana, jedinica lokalne samouprave može otuđiti ili dati u zakup građevinsko zemljište po ceni odnosno zakupnini koja je manja od tržišne cene odnosno zakupnine ili otuđiti ili dati u zakup građevinsko zemljište bez naknade, uz prethodno pribavljenu saglasnost Vlade.

Bliže uslove i način za otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta iz stava 7. ovog člana propisuje Vlada.

Izuzetno od odredbe stava 6. ovog člana, Republika Srbija, odnosno autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave mogu otuđiti ili dati u zakup građevinsko zemljište po ceni, odnosno zakupnini koja je manja od tržišne cene, odnosno zakupnine ili otuđiti ili dati u zakup bez naknade kada se radi o ispunjavanju ugovornih obaveza nastalih do dana stupanja na snagu ovog zakona, po osnovu ugovora u kome je Republika Srbija jedna od ugovornih strana ili kada se radi o međusobnom raspolaganju između vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini. Bliže uslove, način i postupak otuđenja ili davanja u zakup građevinskog zemljišta propisuje Vlada.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini se može otuđiti ili dati u zakup neposrednom pogodbom u slučaju:

- 1) izgradnje objekata za potrebe obavljanja poslova iz nadležnosti državnih organa i organizacija, organa jedinica teritorijalne autonomije i lokalne samouprave, kao i drugih objekata u javnoj svojini;
- 2) pribavljanja građevinske dozvole, vlasniku bespravno sagrađenog objekta, koji je zahtev podneo u rokovima propisanim ovim zakonom, ako je izgradnja tog objekta u skladu sa uslovima predviđenim ovim zakonom;
- 3) ispravke granica susednih katastarskih parcela;
- 4) formiranja građevinske parcele u skladu sa članom 102. ovog zakona;
- 5) otuđenja ili davanja u zakup iz stava 7. ovog člana;
- 6) sporazumnog davanja zemljišta ranijem vlasniku nepokretnosti koja je bila predmet eksproprijacije, u skladu sa propisima o eksproprijaciji.

U slučaju davanja koncesije ili poveravanja komunalne delatnosti u skladu sa posebnim zakonima, građevinsko zemljište se može dati u zakup bez naknade, na vremenski period predviđen ugovorom o koncesiji na koji se daje u dužini trajanja koncesije, odnosno na vremenski period na koji je povereno obavljanje komunalne delatnosti.

Radi ostvarivanja privatno-javnog partnerstva, neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini može se unositi kao osnivački ulog u privredna društva, a vlasnik građevinskog zemljišta u javnoj svojini može sa fizičkim ili pravnim licem zaključiti i ugovor o zajedničkoj izgradnji jednog ili više objekata.

Neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini može se unositi kao osnivački ulog u javno preduzeće.

Vlada bliže propisuje način i uslove za ulaganje iz st. 12. i 13. ovog člana.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini može se otuđiti ili dati u zakup u skladu sa ovim zakonom.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini se daje u zakup kao neizgrađeno i uređeno.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini može se dati u zakup i kao neizgrađeno zemljište koje nije uređeno, ako učesnik u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda javnim oglasom, prihvati propisane uslove za uređivanje zemljišta sadržane u javnom oglasu i ugovorom preuzme obavezu da o svom trošku izvrši komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

O otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini, po sprovedenom postupku javnog nadmetanja, prikupljanja ponuda ili neposredne pogodbe, nadležni organ donosi rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta ili rešenje o davanju građevinskog zemljišta u zakup, koje se dostavlja svim učesnicima u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda.

Rešenje iz stava 4. ovog člana konačno je u upravnom postupku.

Učesnik javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda, koji smatra da mu je u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja ponuda povređeno pravo, može da pokrene upravni spor protiv rešenja iz stava 4. ovog člana, u roku od 30 dana od dana dostavljanja tog rešenja.

Po konačnosti rešenja iz stava 4. ovog člana zaključuje se ugovor između jedinice lokalne samouprave, autonomne pokrajine, odnosno Republike Srbije, odnosno privrednog društva, javnog preduzeća ili druge organizacije iz člana 91. ovog zakona i lica kome se zemljište otuđuje ili daje u zakup, u roku od 30 dana od dana konačnosti rešenja o otuđenju ili davanju u zakup građevinskog zemljišta.

Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta u javnoj svojini sadrži naročito: podatke o katastarskoj parceli, nameni i veličini budućeg objekta, o visini zakupnine, roku trajanja zakupa, roku i načinu plaćanja naknade za uređenje zemljišta, posebne uslove za uređenje ako se u zakup daje neuređeno građevinsko zemljište, roku u kome zemljište mora da se privede nameni, prava i obaveze u slučaju neizvršenja obaveze, način rešavanja sporova, kao i postupku i uslovima za izmenu ugovora. Kada je ugovorom o zakupu predviđeno plaćanje na više rata, obavezno se propisuje način usklađivanja visine zakupa sa porastom cena na malo u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima nadležne organizacije za poslove vođenja statistike.

7. Izmena ugovora o zakupu

Član 98.

Ako se promeni vlasnik objekta, odnosno posebnog (fizičkog) dela objekta koji je izgrađen ili se gradi na građevinskom zemljištu u javnoj svojini koje se koristi po osnovu ugovora o zakupu zaključenom u skladu sa zakonom, zakupodavac će, na zahtev novog vlasnika, izmeniti ugovor o zakupu tako što će na mesto, odnosno pored dotadašnjeg zakupca stupiti novi vlasnik objekta, odnosno dela objekta.

Uz zahtev za izmenu ugovora o zakupu dostavlja se ugovor o kupovini objekta ili kupovini objekta u izgradnji, odnosno drugi pravni osnov kojim se stiče pravo svojine na objektu ili objektu u izgradnji, koji je sudski overen sa potvrdom

poreske uprave o izmirenju poreza po tom pravnom osnovu ili sa potvrdom poreske uprave o oslobađanju od poreske obaveze, odnosno pravnosnažno rešenje o nasleđivanju.

Zakupodavac zaključuje sa novim vlasnikom objekta ugovor o zakupu, koji po potpisivanju predstavlja osnov za promenu upisa zakupca u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Po upisu prava svojine na objektu koji je izgrađen ili legalizovan na građevinskom zemljištu koje se koristi po osnovu ugovora o zakupu zaključenog u skladu sa zakonom, na zahtev zakupca, zakupodavac i zakupac zaključuju ugovor o raskidu ugovora o zakupu i eventualno drugi ugovor u skladu sa propisima, kojim će regulisati način i uslove izmirenja, odnosno ispunjenja ugovornih obaveza iz ugovora o zakupu.

Uslove, način i postupak za izmenu, odnosno raskid ugovora iz stava 4. ovog člana (način izmirenja preostalog duga, odnosno izmirenje drugih obaveza preuzetih ugovorom o zakupu, oslobađanje od plaćanja ugovorene zakupnine ako je plaćena tržišna vrednost građevinskog zemljišta, davanje saglasnosti za konverziju prava zakupa u pravo svojine bez naknade i sl.) uređuje vlasnik građevinskog zemljišta u javnoj svojini.

Član 99.

Na zahtev ranijeg sopstvenika, odnosno njegovog zakonskog naslednika, poništiće se pravnosnažno rešenje o izuzimanju gradskog građevinskog zemljišta iz njegovog poseda, ako je zemljište izuzeto do 13. maja 2003. godine, a korisnik gradskog građevinskog zemljišta isto nije priveo nameni do 13. maja 2004. godine.

Zahtev iz stava 1. ovog člana podnosi se u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Rešenje iz stava 1. ovog člana donosi organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište.

Protiv rešenja iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za poslove finansija, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Po pravnosnažnosti rešenja iz stava 3. ovog člana, nadležni organ u posebnom postupku utvrđuje visinu novčanog iznosa koji je raniji sopstvenik dužan da vrati na ime primljene naknade za izuzeto pravo korišćenja.

Ako se u postupku iz stava 5. ovog zakona ne postigne sporazum o visini naknade, nadležni organ je dužan da spise predmeta za utvrđivanje naknade bez odlaganja prosledi nadležnom sudu.

Član 99a

U postupku eksproprijacije nepokretnosti, na nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu primenjuju se odredbe o administrativnom prenosu, sadržane u zakonu kojim se uređuje eksproprijacija.

8. Konverzija prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu bez naknade

Član 100.

Republici Srbiji, autonomnoj pokrajini, odnosno jedinici lokalne samouprave, koji su upisani kao nosioci prava korišćenja na neizgrađenom i izgrađenom zemljištu u državnoj svojini u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje pravo korišćenja na tim nepokretnostima i prelazi u pravo javne svojine, u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave, bez naknade.

Pravnim licima čiji je osnivač Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave, koja su upisana kao nosioci prava korišćenja na neizgrađenom i izgrađenom zemljištu u državnoj svojini u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje pravo korišćenja na tim nepokretnostima i prelazi u pravo javne svojine osnivača, bez naknade.

Upis prava javne svojine vrši se na osnovu izvoda iz javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Zahtev za upis prava iz st. 1. i 2. ovog člana u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima podnosi nadležni javni pravobranilac, odnosno drugo lice koje zastupa Republiku Srbiju, autonomnu pokrajinu, odnosno jedinicu lokalne samouprave, u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Zahtev za upis prava iz stava 4. ovog člana za građevinsko zemljište koje koristi ministarstvo nadležno za poslove odbrane može se podneti u roku od dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Ako zahtev za upis prava javne svojine ne bude podnet u roku iz st. 4. i 5. ovog člana nadležni organ izvršiće po službenoj dužnosti upis prava javne svojine na nepokretnostima na kojima je na dan stupanja na snagu ovog zakona upisano pravo korišćenja na izgrađenom ili neizgrađenom građevinskom zemljištu u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Član 101.

Licima koja su upisana kao nosioci prava korišćenja na izgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, prestaje pravo korišćenja na građevinskom zemljištu i prelazi u pravo svojine, bez naknade.

Vlasnicima posebnih fizičkih delova u stambenim zgradama sa više stanova, poslovnim i poslovno-stambenim zgradama izgrađenim na građevinskom zemljištu u državnoj svojini, prestaje pravo korišćenja na građevinskom zemljištu i prelazi u pravo svojine, srazmerno površini posebnih fizičkih delova čiji su vlasnici, bez naknade.

Vlasnicima objekata izgrađenim na građevinskom zemljištu za koje je zaključen ugovor o zakupu radi izgradnje u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03, 34/06 i 39/09), utvrđuje se pravo svojine na građevinskom zemljištu bez naknade, ako je u celosti isplaćen iznos zakupnine za period na koji glasi ugovor o zakupu.

Odredbe st. 1. i 2. ovog člana ne primenjuju se na lica koja po ovom zakonu mogu ostvariti pravo na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, kao ni na lica iz čl. 105, 106. i 106a ovog zakona.

Upis prava svojine u korist lica iz st. 1, 2. i 3. ovog člana, vrši organ nadležan za poslove vođenja evidencije nepokretnosti i pravima na njima, po zahtevu tih lica.

Član 101a

Licima koja su upisana kao nosioci prava korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, prestaje pravo korišćenja na građevinskom zemljištu i prelazi u pravo svojine, bez naknade.

Odredba stava 1. ovog člana ne primenjuje se na lica koja po ovom zakonu mogu ostvariti pravo na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, kao i na lica iz čl. 105, 106. i 106a ovog zakona.

Upis prava svojine po zahtevu lica iz stava 1. ovog člana vrši organ nadležan za poslove vođenja evidencije nepokretnosti i pravima na njima u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona. Po isteku ovog roka, upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove vođenja evidencije nepokretnosti i pravima na njima, po službenoj dužnosti.

Član 102.

Ako vlasnik objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta iz člana 101. st. 1. i 2. ovog zakona, nije upisan kao nosilac prava korišćenja na građevinskom zemljištu na kome je objekat izgrađen, već je kao nosilac prava korišćenja na zemljištu upisana jedinica lokalne samouprave, autonomna pokrajina, Republika Srbija ili neko pravno lice čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave, autonomna pokrajina, odnosno Republika Srbija ili neko drugo pravno, odnosno fizičko lice, pre sticanja prava svojine utvrđuje se zemljište za redovnu upotrebu objekta u skladu sa članom 70. ovog zakona.

Licima iz čl.101. i 101a ovog zakona, u postupku konverzije prava korišćenja u pravo svojine bez naknade, ne utvrđuje se zemljište za redovnu upotrebu objekta.

Ako se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta utvrdi da površina katastarske parcele istovremeno predstavlja i zemljište za redovnu upotrebu objekta u skladu sa ovim zakonom, vlasnik postojećeg objekta stiče pravo svojine na tom građevinskom zemljištu, bez naknade.

Ako se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta utvrdi da je zemljište za redovnu upotrebu objekta manje od katastarske parcele na kojoj je objekat sagrađen, vlasnik zemljišta može, ako se od preostalog zemljišta ne može formirati posebna građevinska parcela, taj preostali deo zemljišta dati u zakup vlasniku objekta u skladu sa članom 96. stav 9. tačka 4) ovog zakona ili otuđiti vlasniku objekta po tržišnoj ceni, neposrednom pogodbom.

Ako se u postupku utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta utvrdi da je zemljište za redovnu upotrebu objekta manje od katastarske parcele na kojoj je objekat sagrađen, a od preostalog dela zemljišta se može formirati posebna građevinska parcela, vlasnik preostalog dela zemljišta raspolaže tim zemljištem u skladu sa ovim zakonom.

Po pravnosnažnosti rešenja kojim se utvrđuje zemljište za redovnu upotrebu objekta, odnosno okončanom postupku iz st. 4. i 5. ovog člana vlasnik objekta u skladu sa ovim zakonom stiče pravo na upis svojine na građevinskom zemljištu, odnosno zakupa u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Konverzija prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu

Član 103.

Na građevinskom zemljištu u državnoj, odnosno javnoj svojini, na kome su nosioci prava korišćenja bila ili jesu privredna društva i druga pravna lica na koja su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje privatizacija, stečajni i izvršni postupak, kao i njihovi pravni sledbenici, pravo korišćenja može se konvertovati u pravo svojine, uz naknadu tržišne vrednosti tog građevinskog zemljišta u momentu konverzije prava, umanjenu za troškove pribavljanja prava korišćenja na tom građevinskom zemljištu. Troškovi pribavljanja prava korišćenja građevinskog zemljišta obuhvataju, u smislu ovog zakona, ukupnu revalorizovanu cenu kapitala, odnosno imovine isplaćenu u postupku privatizacije, odnosno ukupnu revalorizovanu cenu isplaćenu za imovinu ili deo imovine privrednog društva ili drugog pravnog lica u stečajnom ili izvršnom postupku, kao i druge stvarne troškove.

Odredbe stava 1. ovog člana ne odnose se na lica koja su u postupku javnog oglašavanja, po tržišnim uslovima, stekla pravo svojine na objektu sa pripadajućim pravom korišćenja na izgrađenom građevinskom zemljištu u skladu sa posebnim zakonom, a pre zaključenja ugovora o kupovini imovine, odnosno dela imovine privrednog društva ili drugog pravnog lica u stečajnom ili izvršnom postupku, do dana stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS,” broj 72/09).

Konverzija prava korišćenja iz stava 1. ovog člana ostvaruje se na pojedinačnim katastarskim parcelama ili na više katastarskih parcela.

Po zahtevu za konverziju prava iz stava 1. ovog člana rešenje donosi organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, na čijoj teritoriji se nalazi predmetno građevinsko zemljište.

Na rešenje iz stava 4. ovog člana može se izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za poslove finansija, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Predmet konverzije iz stava 1. ovog člana ne može biti zemljište koje je posebnim zakonom određeno kao zemljište koje se ne može otuđiti iz javne (državne) svojine, odnosno zemljište na kome je predviđena izgradnja objekata od javnog interesa i površina javne namene.

Član 104.

NAPOMENA: Odredbe stava 4. prestale su da važe 10.09.2010. godine, a na osnovu Odluke Ustavnog suda IUz broj 74/2010 "Sl. glasnik RS", br. 64/2010.

Pravo korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini, koje je stečeno radi izgradnje, u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2003. godine ili na osnovu odluke nadležnog organa može se konvertovati u pravo svojine uz naknadu tržišne vrednosti tog zemljišta u momentu konverzije prava, umanjene za iznos stvarnih troškova pribavljanja prava korišćenja, sa obračunatom revalorizacijom do momenta uplate po ovom osnovu. Prilikom utvrđivanja stvarnih troškova pribavljanja nepokretnosti ne obračunava se plaćena naknada za uređivanje građevinskog zemljišta.

Po zahtevu za konverziju prava iz stava 1. ovog člana rešenje donosi organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, na čijoj teritoriji se nalazi predmetno građevinsko zemljište.

Na rešenje iz stava 2. ovog člana može se izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za poslove finansija, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Ako u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu podzakonskih akata iz člana 108. stav 1. ovog zakona, lice iz stava 1. ovog člana ne podnese zahtev za konverziju prava korišćenja u pravo svojine, nadležni organ po službenoj dužnosti

utvrđuje prestanak prava korišćenja u skladu sa odredbama ovog zakona i utvrđuje pravo svojine u korist jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište.

Lica koja su stekla pravo dugoročnog zakupa na neizgrađenom ostalom građevinskom zemljištu u državnoj svojini, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03, 34/06 i 39/09), a zemljište nisu privela nameni, mogu, na način propisan st. 2. i 3. ovog člana ostvariti pravo svojine na tom zemljištu, ako su isplatili u celosti iznos zakupnine za period na koji glasi ugovor o zakupu.

Član 105.

Lica čiji je položaj određen zakonom kojim se uređuje sport, kao i udruženja građana, kao nosioci prava korišćenja na građevinskom zemljištu, ostaju nosioci prava korišćenja, osim ako se na njih mogu primeniti druge odredbe ovog zakona koje se odnose na prestanak prava korišćenja ili poništaj rešenja o izuzimanju zemljišta, do okončanja postupka privatizacije. Po uplati kupoprodajne cene nakon privatizacije, a na osnovu potvrde Agencije za privatizaciju, može se izvršiti konverzija prava korišćenja u pravo svojine na tom zemljištu u korist privatizovanog lica, u skladu sa ovim zakonom.

Član 106.

Društvena preduzeća kao nosioci prava korišćenja na građevinskom zemljištu, ostaju nosioci prava korišćenja, osim ako se na njih mogu primeniti druge odredbe ovog zakona koje se odnose na prestanak prava korišćenja ili poništaj rešenja o izuzimanju zemljišta, do okončanja postupka privatizacije. Po uplati kupoprodajne cene nakon privatizacije, a na osnovu potvrde Agencije za privatizaciju, može se izvršiti konverzija prava korišćenja u pravo svojine na tom zemljištu u korist privatizovanog preduzeća, u skladu sa ovim zakonom.

Član 106a

Na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kome su nosioci prava korišćenja privredna društva i druga pravna lica na koja se primenjuju odredbe propisa Republike Srbije i bilateralnih međunarodnih ugovora kojima se uređuje sprovođenje Aneksa G Sporazuma o pitanjima sukcesije („Službeni list SRJ-Međunarodni ugovori”, broj 6/02), pravo korišćenja može se konvertovati u pravo svojine uz naknadu u skladu sa ovim zakonom, po okončanju propisanog postupka za povraćaj imovine.

Član 107.

Novčana sredstva ostvarena po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine po ovom zakonu uplaćuju se u iznosu od 50% u poseban fond za restituciju i u iznosu od 50% u budžet jedinice lokalne samouprave.

Sredstva koja se uplaćuju u budžet jedinice lokalne samouprave koriste se u skladu sa članom 92. stav 3. ovog zakona.

Sredstva koja se uplaćuju u fond za restituciju ne mogu se koristiti do donošenja zakona kojim se uređuje restitucija.

Fond za restituciju osniva se kao budžetski fond, u skladu sa zakonom.

Vlada propisuje način određivanja tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i visine naknade po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, kao i uslove, kriterijume i način ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu.

Izuzetno, jedinica lokalne samouprave može svojim aktom prema urbanističkim zonama utvrditi tržišnu vrednost građevinskog zemljišta na svojoj teritoriji.

Do donošenja akta iz stava 2. ovog člana, korisnici zemljišta koji imaju pravo na konverziju uz naknadu mogu to pravo ostvariti u skladu sa ovim zakonom i podzakonskim aktom iz stava 1. ovog člana.

Prestanak prava korišćenja

Član 109.

Lica kojima je, do dana stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03 i 34/06), dato na korišćenje građevinsko zemljište u državnoj svojini radi izgradnje, a koja to pravo korišćenja nisu upisala u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, prestaje pravo korišćenja.

Postupak za utvrđivanje prestanka prava korišćenja pokreće po službenoj dužnosti javno pravobranilaštvo, odnosno drugi organ koji zastupa jedinicu lokalne samouprave, na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište.

Rešenje kojim se utvrđuje prestanak prava korišćenja donosi organ nadležan za imovinsko-pravne poslove jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za poslove finansija, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Pravnosnažno rešenje kojim se utvrđuje prestanak prava korišćenja objavljuje se u službenom glasilu nadležne jedinice lokalne samouprave .

Urbana komasacija

Član 109a

Urbana komasacija (u daljem tekstu: komasacija) je postupak po kome se u komasacionom području postojeće katastarske parcele, koje se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na površinu javne namene ili iz drugih razloga ne mogu racionalno urediti i koristiti, pretvaraju u građevinske parcele. U postupku komasacije, koji se sprovodi u javnom interesu, vrši se preraspodela novoformiranih građevinskih parcela vlasnicima ranije postojećih katastarskih parcela, uz istovremeno rešavanje imovinsko-pravnih odnosa i obezbeđivanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata i površina javne namene.

Član 109b

Odluku o pokretanju postupka komasacije na određenom području donosi skupština jedinice lokalne samouprave.

Član 109v

Vlada bliže uređuje slučajeve u kojima se vrši postupak komasacije, predmet, stranke i organe u postupku urbane komasacije, kriterijume za procenu vrednosti zemljišta i za dodelu zemljišta, troškove i obveznike plaćanja troškova, kao i pravna dejstva urbane komasacije.

V. IZGRADNJA OBJEKATA

Član 110.

Građenje objekta vrši se na osnovu građevinske dozvole i tehničke dokumentacije, pod uslovima i na način utvrđen ovim zakonom.

1. Sadržina i vrste tehničke dokumentacije

1.1. Prethodni radovi

Član 111.

Pre početka izrade tehničke dokumentacije za građenje objekta iz člana 133. ovog zakona, za koje građevinsku dozvolu izdaje nadležno ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, obavljaju se prethodni radovi na osnovu čijih rezultata se izrađuje prethodna studija opravdanosti i studija opravdanosti.

Za građenje objekata iz člana 133. ovog zakona, za koje se na osnovu planskog dokumenta može izdati lokacijska dozvola, ne izrađuje se prethodna studija opravdanosti sa generalnim projektom.

Član 112.

Prethodni radovi, u zavisnosti od vrste i karakteristika objekta, obuhvataju: istraživanja i izradu analiza i projekata i drugih stručnih materijala; pribavljanje podataka kojima se analiziraju i razrađuju inženjerskogeološki, geotehnički, geodetski, hidrološki, meteorološki, urbanistički, tehnički, tehnološki, ekonomski, energetski, seizmički, vodoprivredni i saobraćajni uslovi; uslove zaštite od požara i zaštite životne sredine, kao i druge uslove od uticaja na gradnju i korišćenje određenog objekta.

1.2. Prethodna studija opravdanosti

Član 113.

Prethodnom studijom opravdanosti utvrđuje se naročito prostorna, ekološka, društvena, finansijska, tržišna i ekonomska opravdanost investicije za varijantna rešenja definisana generalnim projektom, na osnovu kojih se donosi planski dokument, kao i odluka o opravdanosti ulaganja u prethodne radove za idejni projekat i izradu studije opravdanosti.

Prethodna studija opravdanosti sadrži generalni projekat iz člana 117. ovog zakona.

1.3. Studija opravdanosti

Član 114.

Studijom opravdanosti određuje se naročito prostorna, ekološka, društvena, finansijska, tržišna i ekonomska opravdanost investicije za izabrano rešenje, razrađeno idejnim projektom, na osnovu koje se donosi odluka o opravdanosti ulaganja.

Studija opravdanosti sadrži idejni projekat iz člana 118. ovog zakona.

Izrada prethodne studije opravdanosti, odnosno studije opravdanosti

Član 115.

Izradu prethodne studije opravdanosti i studije opravdanosti može obavljati privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje delatnosti projektovanja i inženjeringa i koje ispunjava uslove u pogledu stručnog kadra.

Član 116.

Tehnička dokumentacija za građenje i rekonstrukciju objekta izrađuje se kao generalni projekat, idejni projekat, glavni projekat, izvođački projekat i projekat izvedenog objekta.

1.4. Generalni projekat

Član 117.

Generalni projekat sadrži naročito podatke o: makrolokaciji objekta; opštoj dispoziciji objekta; tehničko-tehnološkoj koncepciji objekta; načinu obezbeđenja infrastrukture; mogućim varijantama prostornih i tehničkih rešenja sa stanovišta uklapanja u prostor; prirodnim uslovima; proceni uticaja na životnu sredinu; inženjerskogeološkim-geotehničkim karakteristikama terena sa aspekta utvrđivanja generalne koncepcije i opravdanosti izgradnje objekta; istražnim radovima za izradu idejnog projekta; zaštiti prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara; funkcionalnosti i racionalnosti rešenja.

1.5. Idejni projekat

Idejni projekat sadrži:

- 1) projektni zadatak potpisan od strane investitora;
- 2) postojeće stanje sa visinskim kotama građevinske parcele, položajem susednih katastarskih parcela i zgrada i nazivima okolnih ulica;
- 3) situaciono rešenje sa prikazom regulacionih i građevinskih linija;
- 4) nivelaciono rešenje sa prikazom spoljnih dimenzija postojećih i planiranih objekata;
- 5) tehnički izveštaj, odnosno podatke o mikrolokaciji i funkcionalnim, konstruktivnim i oblikovnim karakteristikama objekata, opis planirane infrastrukture i njenog priključenja na spoljnu mrežu, procenu investicionih ulaganja, kao i druge elemente u zavisnosti od vrste objekta;
- 6) potpis i overu odgovornog projektanta;
- 7) saglasnost investitora na idejni projekat.

Idejni projekat objekta visokogradnje pored elemenata iz stava 1. ovog člana sadrži i:

- 1) osnove i karakteristične preseke objekta, sa prikazanim ukupnim kotama i spratnom visinom;
- 2) izgled objekta sa prikazanim visinama venca i najviše tačke krovne konstrukcije;
- 3) kompozicioni plan sa spratnostima planiranih objekata i nagibima ravni završne etaže;
- 4) ostale prikaze u zavisnosti od vrste projekta.

Idejni projekat objekta niskogradnje pored potrebnih elemenata iz stava 1. ovog člana sadrži i:

- 1) podužni profil;
- 2) karakteristične poprečne profile;
- 3) ostale prikaze u zavisnosti od vrste projekta.

Idejni projekat za uređenje slobodnih i zelenih prostora pored potrebnih elemenata iz stava 1. ovog člana sadrži i:

- 1) grafički prikaz i valorizaciju postojeće vegetacije;
- 2) plan uređenja površina, sadnje i zelenila;
- 3) ostale prikaze u zavisnosti od vrste projekta.

Situaciono rešenje, zavisno od vrste objekta, sadrži:

- 1) dužine pojedinih strana građevinske parcele;
- 2) visinske kote postojećeg zemljišta i nivelacije;
- 3) regulacione i građevinske linije sa prikazom postojećih i planiranih objekata sa spoljnim merama, spratnost planiranog objekta sa prikazom završne etaže ili krovne konstrukcije sa nagibima ravni;
- 4) položaj i brojeve susednih katastarskih parcela i zgrada, kao i naziv ulice.

1.6. Glavni projekat

Član 119.

Glavni projekat izrađuje se za potrebe građenja objekta i pribavljanja građevinske dozvole.

Glavni projekat sadrži naročito:

- 1) situaciono rešenje;
- 2) detaljne inženjerskogeološke-geotehničke uslove izgradnje objekta;
- 3) geodetske podloge;
- 4) podatke o funkcionalnim, konstruktivnim i oblikovnim karakteristikama objekta;
- 5) razradu tehničko-tehnoloških karakteristika objekta sa opremom i instalacijama;
- 6) proračun građevinskih konstrukcija, stabilnosti i sigurnosti objekta;
- 7) rešenje temeljenja objekta;
- 8) podatke potrebnih geodetskih radova u toku izgradnje;
- 9) tehničko rešenje infrastrukture sa načinom priključenja i uređenja slobodnih površina;
- 10) uslove zaštite objekta i susednih objekata;
- 11) tehničko-tehnološka i organizaciona rešenja za izgradnju objekta;
- 12) razradu mera za sprečavanje ili smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu kroz odgovarajući tehnološki proces;
- 13) troškove izgradnje i održavanja objekta;
- 14) druge projekte, elaborate i podatke zavisno od namene objekta.

Glavni projekat obavezno sadrži i izjavu odgovornog projektanta i vršioca tehničke kontrole, kojom se potvrđuje da je glavni projekat urađen u skladu sa lokacijskom dozvolom i pravilima struke.

Investitor je dužan da pribavi saglasnost na tehničku dokumentaciju od organa, odnosno organizacija za priključenje objekta na infrastrukturu kada je to propisano posebnim zakonom.

Organ, odnosno organizacija iz stava 4. ovog člana dužna je da priključi objekat na infrastrukturu, ako je utvrđeno da je objekat pogodan za upotrebu u skladu sa ovim zakonom i zakonom kojim se uređuje energetika.

1.6.1. Posebne vrste glavnih projekata

Član 120.

Glavni projekat za građenje, odnosno rekonstrukciju stambenih i pomoćnih objekata porodičnog domaćinstva čija ukupna bruto razvijena građevinska površina ne prelazi 400 m², odnosno ekonomskih objekata na selu do 600 m², za koje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave, sadrži naročito:

- 1) projektni zadatak;
- 2) tehnički opis radova;
- 3) predmer i predračun radova;
- 4) situaciono rešenje;
- 5) osnovu temelja, osnovu tipske i svih atipičnih etaža i osnovu krova ili krovne terase u razmeri 1:100;
- 6) karakteristične podužne i poprečne preseke objekta u razmeri 1:100;
- 7) potrebne izgledе objekta, detalje i sl.;
- 8) dokaz konstruktivne nosivosti i stabilnosti objekta;
- 9) blok šemu instalacija sa proračunatim kapacitetima i ucrtanim mestima priključaka na javnu infrastrukturu.

Član 121.

Glavni projekat za građenje, odnosno rekonstrukciju objekata visokogradnje, za koje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave, naročito sadrži:

- 1) projektni zadatak;
- 2) tehnički opis radova;
- 3) predmer i predračun radova;
- 4) šeme stolarije i bravarije i specifikaciju opreme;
- 5) proračun iz oblasti građevinske fizike (proračun termičke i zvučne zaštite);
- 6) situaciono rešenje;
- 7) sinhron plan - prikljucci vodova instalacija;
- 8) osnovu temelja, osnove svih etaža u razmeri 1:50;
- 9) karakteristične podužne i poprečne preseke kroz objekat u razmeri 1:50;
- 10) potrebne izgledе objekta u razmeri 1:50;
- 11) arhitektonske detalje svih bitnih pozicija;
- 12) tehnički izveštaj o konstrukciji objekta, sa uslovima za projektovanje i izvođenje;

- 13) proračun konstrukcije sa specifikacijom materijala;
- 14) grafičku dokumentaciju o konstrukciji objekta;
- 15) glavni projekat električnih instalacija;
- 16) glavni projekat mašinskih instalacija;
- 17) glavni projekat instalacija vodovoda i kanalizacije.

Glavni projekat iz stava 1. ovog člana zavisno od vrste i namene objekta sadrži i projekat zaštite od požara, odnosno projekat lifta i eskalatora.

Sadržina glavnog projekta iz stava 1. ovog člana ne odnosi se na glavni projekat iz člana 120. ovog zakona.

Član 122.

Glavni projekat za građenje objekata niskogradnje, za koje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave, naročito sadrži :

- 1) projektni zadatak;
- 2) tehnički opis radova;
- 3) predmer i predračun radova;
- 4) sinhron plan;
- 5) situaciono rešenje;
- 6) podužne i poprečne profile;
- 7) proračun konstrukcija.

1.7. Izvođački projekat

Član 123.

Izvođački projekat izrađuje se za potrebe izvođenja radova na građenju ako glavni projekat ne sadrži razradu detalja potrebnih za izvođenje radova.

1.8. Projekat izvedenog objekta

Član 124.

Projekat izvedenog objekta izrađuje se za potrebe pribavljanja upotrebne dozvole, korišćenja i održavanja objekta.

Projekat izvedenog objekta izrađuje se za sve objekte za koje se po odredbama ovog zakona pribavlja građevinska dozvola.

Projekat izvedenog objekta je glavni projekat sa izmenama nastalim u toku građenja objekta.

Projekat izvedenog objekta ne podleže tehničkoj kontroli, osim kada se izrađuje za potrebe legalizacije objekata.

U slučaju da u toku građenja objekta nije odstupljeno od glavnog projekta, investitor, lice koje vrši stručni nadzor i izvođač radova potvrđuju i overavaju na glavnom projektu da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju.

1.9. Idejni projekat za građenje objekata i izvođenje radova za koje se ne izdaje građevinska dozvola

Član 125.

Idejni projekat za građenje objekata i izvođenje radova za koje se u skladu sa ovim zakonom ne izdaje rešenje o građevinskoj dozvoli naročito sadrži: situaciono rešenje; crteže koji određuju objekat u prostoru (osnove, karakteristične preseke, izgled); namenu objekta; tehnički opis i planiranu investicionu vrednost objekta.

2. Izrada tehničke dokumentacije

Član 126.

Tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata može da izrađuje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice, odnosno preduzetnik koji su upisani u odgovarajući registar za izradu tehničke dokumentacije.

Tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina može da izrađuje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje je upisano u odgovarajući registar za izradu tehničke dokumentacije za tu vrstu objekata i koje ima zaposlena lica sa licencom za odgovornog projektanta koja imaju odgovarajuće stručne rezultate u izradi tehničke dokumentacije za tu vrstu i namenu objekata.

Stručne rezultate, u smislu stava 2. ovog člana, ima lice koje je izradilo ili učestvovalo u izradi, odnosno u vršenju tehničke kontrole tehničke dokumentacije po kojoj su izgrađeni objekti te vrste i namene.

Ispunjenost uslova iz stava 2. ovog člana utvrđuje rešenjem ministar nadležan za poslove građevinarstva.

Rešenje iz stava 4. ovog člana je konačno danom dostavljanja.

Ministar nadležan za poslove građevinarstva doneće rešenje kojim ukida rešenje o ispunjenosti uslova (licence), ako se utvrdi da privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ne ispunjava propisane uslove iz stava 2. ovog člana, kao i u slučaju ako se utvrdi da je licenca izdata na osnovu netačnih i neistinitih podataka.

Troškove utvrđivanja ispunjenosti uslova iz stava 4. ovog člana snosi podnosilac zahteva za utvrđivanje uslova.

Visinu troškova iz stava 7. ovog člana utvrđuje ministar nadležan za poslove građevinarstva.

Tehničku dokumentaciju može da izrađuje i strano lice pod uslovima reciprociteta i drugim uslovima propisanim u ovom zakonu.

Lice iz stava 9. ovog člana može da izrađuje tehničku dokumentaciju ako je na međunarodnom konkursu stekao pravo na izvođenje konkursnog rada u Republici Srbiji i ako je član inženjerske komore zemlje čiji je državljanin.

Ispunjenost uslova iz st. 9. i 10. ovog člana utvrđuje Inženjerska komora Srbije.

Član 127.

U izradi tehničke dokumentacije ne može da učestvuje lice koje je zaposleno u privrednom društvu, drugom pravnom licu ili preduzetničkoj radnji koje je ovlašćeno da utvrdi neki od uslova na osnovu koga se izrađuje tehnička dokumentacija.

U izradi tehničke dokumentacije ne može da učestvuje lice koje vrši nadzor nad primenom odredaba ovog zakona.

Pravno lice koje obavlja komunalne delatnosti, odnosno delatnosti od opšteg interesa može da izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata koje će koristiti za obavljanje svoje delatnosti, pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Organizacija koja obavlja delatnost zaštite kulturnih dobara može da izrađuje tehničku dokumentaciju za preduzimanje mera tehničke zaštite na nepokretnom kulturnom dobru.

2.1. Odgovorni projektant

Član 128.

Odgovorni projektant može biti lice sa stečenim visokim obrazovanjem odgovarajuće struke, odnosno smeru, na akademskim studijama drugog stepena (diplomske akademske studije - master, specijalističke akademske studije) odnosno na osnovnim studijama u trajanju od najmanje pet godina i licencom za projektovanje.

Licencu za odgovornog projektanta može da stekne lice sa stečenim visokim obrazovanjem odgovarajuće struke, odnosno smeru, položenim stručnim ispitom i najmanje tri godine radnog iskustva sa stručnim rezultatima na izradi tehničke dokumentacije i sa preporukom najmanje dva odgovorna projektanta ili Inženjerske komore.

Stručnim rezultatima za projektanta, u smislu stava 2. ovog člana, smatraju se rezultati ostvareni na rukovođenju i izradi ili saradnji na izradi najmanje dva projekta.

Odgovorni projektant potpisuje tehničku dokumentaciju.

3. Tehnička kontrola

Član 129.

Glavni projekat podleže tehničkoj kontroli.

Tehničku kontrolu glavnog projekta može da vrši privredno društvo, odnosno drugo pravno lice i preduzetnik koji ispunjavaju uslove za izradu tehničke dokumentacije propisane zakonom i koje odredi investitor.

Tehničku kontrolu glavnog projekta ne može da vrši odgovorni projektant koji je izradio taj projekat, odnosno koji je zaposlen u privrednom društvu koje je izradilo taj projekat ili preduzeću koje je investitor.

Tehnička kontrola glavnog projekta obuhvata naročito proveru: usklađenosti sa svim uslovima i pravilima sadržanim u lokacijskoj dozvoli, zakonom i drugim propisima, tehničkim normativima, standardima i normama kvaliteta, kao i međusobne usklađenosti svih delova tehničke dokumentacije; usklađenosti projekta sa rezultatima prethodnih istraživanja (prethodni radovi); ocenu odgovarajućih podloga za temeljenje objekata; proveru ispravnosti i tačnosti tehničko-tehnoloških rešenja objekta i rešenja građenja objekata; stabilnosti i bezbednosti; racionalnosti projektovanih materijala; uticaja na životnu sredinu i susedne objekte.

Tehnička kontrola glavnog projekta za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje nadležno ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina obuhvata i proveru usklađenosti sa merama sadržanim u izveštaju revizione komisije.

Troškove tehničke kontrole snosi investitor.

O izvršenoj tehničkoj kontroli sačinjava se izveštaj koji potpisuje odgovorni projektant zaposlen u preduzeću koje je izvršilo tehničku kontrolu, a ispravnost glavnog projekta se potvrđuje na samom projektu.

Glavni projekat izrađen po propisima drugih zemalja podleže tehničkoj kontroli kojom se proverava usklađenost te dokumentacije sa zakonom i drugim propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

Glavni projekat iz stava 8. ovog člana mora biti preveden na srpski jezik.

4. Čuvanje tehničke dokumentacije

Član 130.

Organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, dužan je da trajno čuva jedan originalni primerak dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, odnosno primerak tehničke dokumentacije za izgradnju tog objekta.

Investitor je dužan da trajno čuva jedan originalni ili na propisan način kompletiran primerak tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska dozvola sa svim izmenama i dopunama izvršenim u toku građenja i svim detaljima za izvođenje radova.

5. Revizija projekata

Član 131.

Generalni projekat i idejni projekat, prethodna studija opravdanosti i studija opravdanosti za objekte iz člana 133. ovog zakona podleže reviziji (stručnoj kontroli) komisije koju obrazuje ministar nadležan za poslove građevinarstva (u daljem tekstu: revizionna komisija).

Revizionu komisiju iz stava 1. ovog člana za stručnu kontrolu objekata iz člana 133. ovog zakona koji se u celini grade na teritoriji autonomne pokrajine obrazuje ministar nadležan za poslove građevinarstva, na predlog organa autonomne pokrajine nadležnog za poslove građevinarstva.

Član 132.

Stručnom kontrolom proverava se koncepcija objekta naročito sa stanovišta: pogodnosti lokacije u odnosu na vrstu i namenu objekta; uslova građenja objekta u pogledu primene mera zaštite životne sredine; seizmoloških, geotehničkih, saobraćajnih i drugih uslova; obezbeđenja energetske uslova u odnosu na vrstu planiranih energenata; tehničko-tehnoloških karakteristika objekta; tehničko-tehnoloških i organizacionih rešenja za građenje objekta; savremenosti tehničkih rešenja i usklađenosti sa razvojnim programima u toj oblasti, kao i drugih propisanih uslova izgradnje objekta.

Revizionna komisija dostavlja investitoru izveštaj sa merama koje se obavezno primenjuju pri izradi glavnog projekta.

Rok za dostavljanje izveštaja iz stava 2. ovog člana ne može biti duži od 60 dana, od dana podnošenja zahteva.

Troškove revizije projekta snosi investitor.

Visinu troškova iz stava 4. ovog člana utvrđuje ministar nadležan za poslove građevinarstva.

VI. GRAĐEVINSKA DOZVOLA

1. Nadležnost za izdavanje građevinske dozvole

Član 133.

Građevinsku dozvolu za izgradnju objekata izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva (u daljem tekstu: Ministarstvo), ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za izgradnju objekata, i to:

- 1) visokih brana i akumulacija napunjenih vodom, jalovinom ili pepelom za koje je propisano tehničko osmatranje;
- 2) nuklearnih objekata i drugih objekata koji služe za proizvodnju nuklearnog goriva, radioizotopa, ozračivanja, uskladištenje radioaktivnih otpadnih materija za naučno-istraživačke svrhe;
- 3) objekata za preradu nafte i gasa, međunarodnih i magistralnih produktovoda, gasovoda i naftovoda za transport, gasovoda nazivnog radnog natpritiska preko 16 bara, ukoliko prelaze najmanje dve opštine, skladišta nafte, gasa i naftnih derivata kapaciteta preko 500 tona, magistralnih i regionalnih toplodalekovoda, objekata za proizvodnju biodizela;
- 4) objekata bazne i prerađivačke hemijske industrije, crne i obojene metalurgije, objekata za preradu kože i krzna, objekata za preradu kaučuka, objekata za proizvodnju celuloze i papira i objekata za preradu nemetalčnih mineralnih sirovina, osim objekata za primarnu preradu ukrasnog i drugog kamena, u skladu sa kapacitetima definisanim u Uredbi o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu;
- 5) stadiona za 10.000 i više gledalaca, objekata konstruktivnog raspona 50 i više metara, objekata visine 50 i više metara, silosa kapaciteta preko 10.000 m³, objekata kazneno-popravnih ustanova, objekata za službene potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništava stranih država, odnosno kancelarija međunarodnih organizacija u Republici Srbiji, ukoliko je to propisano bilateralnim sporazumom, kao i stambenih kompleksa višeporodičnog stanovanja kada je investitor Republika Srbija ;
- 6) hidroelektrane i hidroelektrane sa pripadajućom branom snage 10 i više MW, termoelektrane snage 10 i više MW i termoelektrane-toplane električne snage 10 i više MW i dalekovoda i trafostanica napona 110 i više kV;
- 7) međuregionalnih i regionalnih objekata vodosnabdevanja i kanalizacije, postrojenja za pripremu vode za piće kapaciteta preko 40 l/s i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda u naseljima preko 15.000 stanovnika ili kapaciteta 40 l/s;
- 8) regulacionih radova za zaštitu od velikih voda gradskih područja i ruralnih površina većih od 300 ha;
- 9) objekata u granicama nepokretnih kulturnih dobara od izuzetnog značaja i kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne i prirodne baštine, objekata u zaštićenoj okolini kulturnih dobara od izuzetnog značaja sa određenim granicama katastarskih parcela i objekata u zaštićenoj okolini kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne i prirodne baštine, objekata u zaštićenim područjima u skladu sa aktom o zaštiti kulturnih dobara (osim pretvaranja zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor u zaštićenoj okolini kulturnih dobara od izuzetnog značaja i kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne baštine), kao i objekata u granicama nacionalnog parka i objekata u granicama zaštite zaštićenog prirodnog dobra od izuzetnog značaja (osim porodičnih stambenih objekata, poljoprivrednih i ekonomskih objekata i njima potrebnih objekata infrastrukture, koji se grade u selima), u skladu sa zakonom;
- 10) postrojenja za tretman neopasnog otpada, spaljivanjem ili hemijskim postupcima, kapaciteta više od 70 t dnevno;
- 11) postrojenja za tretman opasnog otpada spaljivanjem, termičkim i/ili fizičkim, fizičko-hemijskim, hemijskim postupcima, kao i centralna skladišta i/ili deponije za odlaganje opasnog otpada;
- 12) aerodroma;
- 13) putničkih pristaništa, luka, pristana i marina;
- 14) državnih puteva prvog i drugog reda, putnih objekata i saobraćajnih priključaka na ove puteve i graničnih prelaza;
- 15) javne železničke infrastrukture sa priključcima i metroa;
- 16) telekomunikacionih objekata, odnosno mreža, sistema ili sredstava koji su međunarodnog i magistralnog značaja i oni koji se grade na teritoriji dve ili više opština;
- 17) hidrograđevinskih objekata na plovnim putevima;
- 18) plovnih kanala i brodskih prevodnica koji nisu u sastavu hidroenergetskog sistema;
- 19) regionalnih deponija, odnosno deponija za odlaganje neopasnog otpada za područje nastanjeno sa preko 200.000 stanovnika;
- 20) objekata za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora energije, kao i elektrana sa kombinovanom proizvodnjom snage 10 i više MW.

2. Poveravanje izdavanja građevinske dozvole

Poverava se autonomnoj pokrajini izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata određenih u članu 133. ovog zakona koji se u celini grade na teritoriji autonomne pokrajine.

Poverava se jedinicama lokalne samouprave izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata koji nisu određeni u članu 133. ovog zakona.

3. Zahtev za izdavanje građevinske dozvole

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

- 1) lokacijska dozvola;
- 2) idejni ili glavni projekat u tri primerka, sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli;
- 3) dokaz o pravu svojine, odnosno zakupa na građevinskom zemljištu, odnosno dokaz o pravu svojine na objektu ako se izvode radovi na nadziđivanju objekta;
- 4) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta;
- 5) dokaz o uplati administrativne takse.

Kada se uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže idejni projekat, investitor je dužan da pre prijave radova iz člana 148. ovog zakona izradi glavni projekat u skladu sa ovim zakonom.

Za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata, kao dokaz u smislu stava 1. tačka 3) ovog člana, može se dostaviti i konačno rešenje o eksproprijaciji i dokaz da je krajnji korisnik eksproprijacije obezbedio novčana sredstva u visini tržišne vrednosti nepokretnosti, odnosno ugovor o ustanovljavanju prava službenosti sa vlasnikom poslužnog dobra, odnosno saglasnost vlasnika predmetnog zemljišta.

Za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, uz zahtev iz stava 1. ovog člana, prilaže se i overena saglasnost tih lica, a ako se izvode radovi na nadziđivanju, prilaže se i ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.

Za izgradnju ili izvođenje radova na izgradnji objekata za službene potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništava stranih država, odnosno kancelarija međunarodnih organizacija u Republici Srbiji, ukoliko je to propisano bilateralnim sporazumom, investitor nema obavezu da dostavi dokaz iz stava 1. tačka 4) ovog člana, ako postoji reciprocitet sa tom stranom državom, o čemu potvrdu izdaje ministarstvo nadležno za spoljne poslove.

Privredno društvo, odnosno drugo pravno lice, osim lica iz čl. 103 - 106a ovog zakona, kao nosilac prava korišćenja na građevinskom zemljištu, može ostvariti pravo na gradnju novih objekata, odnosno dogradnju postojećih objekata u skladu sa namenom utvrđenom planskim dokumentom, radi obavljanja pretežne delatnosti u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, ako pre isteka tog roka izmenom planskog dokumenta nije promenjena namena tog zemljišta.

Za izgradnju energetskih objekata, uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se i energetska dozvola u skladu sa posebnim zakonom.

Organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, po prijemu zahteva proverava da li zahtev sadrži propisane dokaze i da li je idejni, odnosno glavni projekat urađen u skladu sa pravilima građenja sadržanim u lokacijskoj dozvoli.

Ako nadležni organ utvrdi da uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole nije podneta dokumentacija, odnosno dokazi propisani ovim zakonom, obavestiće podnosioca zahteva u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva, da u roku od 15 dana od dana prijema obaveštenja dostavi nedostajuću dokumentaciju. Po dostavljanju obaveštenja nadležnog organa kojim se podnosilac zahteva poziva da dostavi nedostajuću dokumentaciju, ne može se naknadno tražiti dokumentacija koja nije navedena u dostavljenom obaveštenju.

Ako nadležni organ utvrdi da idejni, odnosno glavni projekat nije urađen u skladu sa pravilima građenja sadržanim u lokacijskoj dozvoli, obavestiće investitora o uočenom nedostatku u roku od osam dana od dana prijema zahteva i naložiti mu da, u roku od 30 dana od dana prijema obaveštenja, uskladi idejni, odnosno glavni projekat sa pravilima građenja sadržanim u lokacijskoj dozvoli.

Ako investitor u ostavljenom roku ne dostavi idejni, odnosno glavni projekat koji je usklađen sa pravilima građenja sadržanim u lokacijskoj dozvoli, nadležni organ će rešenjem odbiti zahtev.

Nadležni organ je dužan da, kada utvrdi da idejni, odnosno glavni projekat nije urađen u skladu sa pravilima građenja sadržanim u lokacijskoj dozvoli, o tome obavesti Inženjersku komoru Srbije, radi pokretanja postupka pred sudom časti.

Za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se glavni projekat i izveštaj revizione komisije.

4. Sadržina građevinske dozvole

Član 136.

Građevinska dozvola sadrži, naročito, podatke o:

- 1) investitoru;
- 2) objektu čije se građenje dozvoljava sa podacima o gabaritu, spratnosti, ukupnoj površini i predračunskoj vrednosti objekta;
- 3) katastarskoj parceli na kojoj se gradi objekat;
- 4) postojećem objektu koji se ruši ili rekonstruiše radi građenja;
- 5) roku važenja građevinske dozvole i roku završetka građenja;
- 6) dokumentaciji na osnovu koje se izdaje.

Ako je pre početka građenja objekta potrebno ukloniti postojeći objekat ili njegov deo, uklanjanje se nalaže građevinskom dozvolom.

Građevinska dozvola se izdaje rešenjem, u roku od osam dana podnošenja urednog zahteva. Sastavni deo rešenja je glavni projekat.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana, koje donosi nadležno ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, ne može se izjaviti žalba, ali se tužbom može pokrenuti upravni spor.

Član 137.

Građevinska dozvola izdaje se za ceo objekat, odnosno za deo objekta, ako taj deo predstavlja tehničku i funkcionalnu celinu.

Pripremni radovi se izvode na osnovu građevinske dozvole iz stava 1. ovog člana.

Pripremni radovi za objekte iz člana 133. ovog zakona kao i za objekte bruto razvijene građevinske površine preko 800 m², mogu se izvoditi i na osnovu posebne građevinske dozvole.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole iz stava 3. ovog člana, prilaže se rešenje o lokacijskoj dozvoli i glavni projekat za izvođenje pripremnih radova.

Rešenje iz stava 3. ovog člana donosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, u roku od osam dana od dana podnošenja uredne dokumentacije.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja, a ako je rešenje izdalo ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, može se tužbom pokrenuti upravni spor.

5. Dostavljanje rešenja o građevinskoj dozvoli

Član 138.

Nadležni organ dostavlja po jedan primerak rešenja o građevinskoj dozvoli inspekciji koja vrši nadzor nad izgradnjom objekata, a ako je rešenje donelo Ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, kopija rešenja se dostavlja jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji se gradi objekat.

Član 138a

Građenju se može pristupiti na osnovu pravnosnažnog rešenja o građevinskoj dozvoli i prijavi radova iz člana 148. ovog zakona.

Investitor može pristupiti građenju i na osnovu konačnog rešenja o građevinskoj dozvoli i prijavi radova iz člana 148. ovog zakona, na sopstveni rizik i odgovornost.

Ako je stranka pokrenula upravni spor, a investitor iz tog razloga ne započne sa građenjem objekta do pravnosnažnosti rešenja, investitor ima pravo na naknadu štete i na izgubljenju dobit u skladu sa zakonom, ako se utvrdi da je tužba neosnovana.

6. Odlučivanje po žalbi

Član 139.

Po žalbi na rešenje o građevinskoj dozvoli jedinice lokalne samouprave kao i na prvostepeno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz člana 145. ovog zakona jedinice lokalne samouprave, rešava ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva.

Autonomnoj pokrajini poverava se rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja o građevinskoj dozvoli jedinice lokalne samouprave, donetoj za građenje objekata koji se grade na teritoriji autonomne pokrajine, kao i na prvostepeno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz člana 145. ovog zakona jedinice lokalne samouprave koji se izvode na teritoriji autonomne pokrajine.

Gradu Beogradu se poverava rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja o građevinskoj dozvoli donetoj za građenje objekta do 800 m² bruto razvijene građevinske površine, kao i na prvostepeno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz člana 145. ovog zakona, na teritoriji grada Beograda.

7. Rok važenja građevinske dozvole

Član 140.

Građevinska dozvola prestaje da važi ako se ne otpočne sa građenjem objekta, odnosno izvođenjem radova, u roku od dve godine od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola.

Rešenje kojim se utvrđuje prestanak važenja građevinske dozvole iz stava 1. ovog člana donosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Građevinska dozvola prestaje da važi ako se u roku od pet godina od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola, ne izda upotrebna dozvola, osim za objekte iz člana 133. ovog zakona i porodične stambene zgrade koje investitor gradi radi rešavanja svojih stambenih potreba.

Na zahtev investitora, nadležni organ može doneti rešenje kojim se odobrava da pravnosnažna građevinska dozvola ostaje na pravnoj snazi još dve godine od roka propisanog stavom 3. ovog člana, ako investitor pruži dokaz da je stepen završenosti objekata preko 80%, odnosno ako se u postupku utvrdi da je objekat ukrovljen, sa postavljenom spoljnom stolarijom i izvedenim razvodima unutrašnjih instalacija koje omogućavaju njegovo priključenje na spoljnu mrežu infrastrukture.

Posle isteka roka iz stava 3, odnosno stava 4. ovog člana, investitor plaća na račun Poreske uprave naknadu u visini poreza na imovinu, koji bi se plaćao u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na imovinu za ceo objekat, da je isti izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom, sve dok se za tu lokaciju ne izda nova građevinska dozvola.

Rešenje kojim se utvrđuje prestanak važenja građevinske dozvole iz stava 3. odnosno stava 4. ovog člana donosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, a po pravnosnažnosti to rešenje dostavlja Poreskoj upravi na čijoj teritoriji se nalazi predmetni objekat.

Nakon isteka roka važenja građevinske dozvole, nova građevinska dozvola za istu lokaciju se može izdati samo na ime drugog investitora, koji u odnosu na investitora ili njegovog kontrolnog člana, ako je investitor privredno društvo, ne spada u krug povezanih lica u smislu zakona kojim se uređuje položaj privrednih društava.

Izuzetno od stava 7. ovog člana, nova građevinska dozvola će se izdati na ime lica koja su tokom izgradnje od investitora pod tržišnim uslovima kupila objekat, odnosno posebne delove objekta, ako ta lica podnesu zahtev za izdavanje građevinske dozvole na njihovo ime.

8. Izmena rešenja o lokacijskoj i građevinskoj dozvoli usled promene investitora

Član 141.

Ako se u toku građenja objekta, odnosno izvođenja radova promeni investitor, novi investitor je dužan da u roku od 15 dana od dana nastanka promene, podnese organu koji je izdao građevinsku dozvolu zahtev za izmenu rešenja o lokacijskoj i građevinskoj dozvoli.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na zemljištu radi izgradnje objekta, odnosno dokaz o pravu svojine na objektu radi rekonstrukcije objekta i drugi pravni osnov sticanja prava svojine na objektu u izgradnji.

Ako se objekat u izgradnji nalazi na građevinskom zemljištu koje je u privatnoj svojini, investitor uz zahtev za upis prava u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima dostavlja ugovor o kupovini građevinskog zemljišta i objekta u izgradnji, odnosno drugi pravni osnov sticanja prava svojine na građevinskom zemljištu i objektu u izgradnji, koji je sudski overen i sa dokazom o plaćenom odgovarajućem porezu u skladu sa zakonom kojim se uređuju porezi na imovinu, odnosno dokazom da promet objekta u izgradnji nije predmet oporezivanja zakona kojim se uređuju porezi na imovinu.

Ako se objekat u izgradnji nalazi na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, a nosilac izdate građevinske dozvole je zakupac na tom zemljištu, kao dokaz uz zahtev za upis prava u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima podnosi se ugovor o kupovini objekta u izgradnji, odnosno drugi pravni osnov sticanja prava svojine na objektu u

izgradnji, koji je sudski overen i sa dokazom o plaćenom odgovarajućem porezu u skladu sa zakonom kojim se uređuju porezi na imovinu, odnosno dokazom da promet objekta u izgradnji nije predmet oporezivanja zakona kojim se uređuju porezi na imovinu i ugovor sa jedinicom lokalne samouprave, odnosno preduzećem iz člana 91. ovog zakona o izmeni ugovora o zakupu, a kao dokaz iz stava 2. ovog člana investitor prilaže izvod iz javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima sa upisanim pravom zakupa na svoje ime u teretnom listu.

Ako je predmet izdate građevinske dozvole nadziđivanje, odnosno pretvaranje zajedničkih prostorija u stan ili poslovni prostor, kao dokaz iz stava 2. ovog člana podnosi se ugovor o kupovini objekta u izgradnji, odnosno drugi pravni osnov sticanja prava svojine na objektu u izgradnji, koji je sudski overen i sa dokazom o plaćenom odgovarajućem porezu u skladu sa zakonom kojim se uređuju porezi na imovinu, odnosno dokazom da promet objekta u izgradnji nije predmet oporezivanja zakona kojim se uređuju porezi na imovinu i ugovor zaključen sa skupštinom, odnosno savetom zgrade, u skladu sa posebnim zakonom.

Ako je predmet izdate građevinske dozvole rekonstrukcija postojećeg objekta, kao dokaz iz stava 2. ovog člana podnosi se izvod iz javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima sa upisanim pravom svojine na objektu za koji je izdata građevinska dozvola o rekonstrukciji.

Kao dokaz iz stava 2. ovog člana može se podneti i pravnosnažno rešenje o nasleđivanju, kao i rešenje o statusnoj promeni privrednog društva iz koga se na nesporan način može utvrditi pravni kontinuitet podnosioca.

Zahtev za izmenu rešenja o lokacijskoj i građevinskoj dozvoli, može se podneti dok traje građenje objekta.

Rešenje o izmeni rešenja o lokacijskoj i građevinskoj dozvoli izdaje se u roku od osam dana od dana podnošenja urednog zahteva i sadrži podatke o izmeni u pogledu imena, odnosno naziva investitora, dok u ostalim delovima ostaje nepromenjeno.

Na osnovu rešenja iz stava 9. ovog člana, nadležni organ je dužan da na glavnom projektu upiše i pečatom organa overi nastalu promenu.

Rešenje iz stava 9. ovog člana dostavlja se ranijem i novom investitoru i građevinskoj inspekciji.

Na rešenje iz stava 9. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja, a ako je donosilac rešenja Ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, tužbom se može pokrenuti upravni spor.

Odredba ovog člana koja se odnosi na izmenu rešenja o lokacijskoj i građevinskoj dozvoli usled promene investitora shodno se primenjuje i na izmenu odobrenja za izgradnju i glavnog projekta potvrđenog u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03 i 34/06), kao i na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli izdatoj po odredbama ranije važećih zakona kojima je uređivana izgradnja objekata, kada je u skladu sa tim rešenjem započeta izgradnja objekta.

9. Izmena rešenja o građevinskoj dozvoli usled promena u toku građenja

Član 142.

Ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu i glavni projekat, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole.

Izmenom u smislu stava 1. ovog člana smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namena i oblika objekta utvrđenih u građevinskoj dozvoli i glavnom projektu.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se novi glavni projekat sa nastalim izmenama u toku građenja.

Ako organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole utvrdi da su nastale izmene u skladu sa važećim planskim dokumentom, doneće rešenje o izmeni građevinske dozvole u roku od 15 dana od dana prijema uredne dokumentacije.

Odredba ovog člana koja se odnosi na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli usled promena u toku građenja shodno će se primenjivati i na izmenu odobrenja za izgradnju i glavnog projekta potvrđenog u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03 i 34/06), kao i na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli izdatoj po odredbama ranije važećih zakona kojima je uređivana izgradnja objekata, kada je u skladu sa tim rešenjem započeta izgradnja objekta.

10. Posebni slučajevi građenja, odnosno izvođenja radova bez pribavljene građevinske dozvole

Član 143.

Građenju objekta, odnosno izvođenju pojedinih radova može se pristupiti i bez prethodno pribavljene građevinske dozvole, ako se objekat gradi neposredno pred nastupanje ili za vreme elementarnih nepogoda, kao i radi otklanjanja štetnih posledica od tih nepogoda, neposredno posle njihovog nastupanja, u slučaju havarije na energetske objektima ili telekomunikacionim sistemima, kao i u slučaju rata ili neposredne ratne opasnosti.

U slučaju havarije na energetske objektima i telekomunikacionim sistemima, vlasnik objekta, odnosno sistema ima obavezu da odmah obavesti organ nadležan za poslove građevinske inspekcije o nastaloj havariji.

Objekat iz stava 1. ovog člana može ostati kao stalni, ako investitor pribavi građevinsku dozvolu, odnosno rešenje iz člana 145. ovog zakona, u roku od jedne godine od dana prestanka opasnosti koje su prouzrokovale njegovo građenje, odnosno izvođenje radova.

Ako investitor ne pribavi građevinsku dozvolu za objekat iz stava 1. ovog člana u propisanom roku, dužan je da takav objekat ukloni u roku koji odredi organ nadležan za poslove građevinske inspekcije, a koji ne može biti duži od 30 dana.

11. Izgradnja objekata i izvođenje radova za koje se ne izdaje građevinska dozvola

Član 144.

Posebna vrsta objekata, odnosno radova za koje nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa za gradnju, odnosno akt za izvođenje radova jesu: radovi na tekućem odražavanju objekta ili stana; postavljanje žičane ili drvene ograde; građenje objekata protivgradne odbrane; građenje jednostavnih objekata koji se grade na istoj katastarskoj parceli na kojoj je sagrađen glavni objekat, a koji se izvode na način da ne ometaju redovno korišćenje susednih objekata (vrtna senila do 15m² osnove, staze, platoi, vrtni bazeni i ribnjaci površine do 12m² i dubine do 1m, nadstrešnice osnove do

10m², dečja igrališta, dvorišni kamini površine do 2m i visine do 3m, kolski prilazi objektima širine 2,5-3m, solarni kolektori i sl.); stočne jame do 20m² u osnovi; grobnice i spomenici na groblju; pešačke staze, ploče za obaveštavanje površine do 6m² i druga oprema u zaštićenim prirodnim dobrima (prema odluci privrednog društva, javnog preduzeća, odnosno drugog pravnog lica koji upravlja tim prirodnim dobrom); nosači antena sa antenama na postojećim zgradama, putevima, infrastrukturi i kontejnerima elektronskih komunikacija, kao i tipski kabineti baznih stanica na odgovarajućim nosačima, sredstva elektronskih komunikacija koja se postavljaju ili instaliraju na kablovima i mrežama elektronskih komunikacija i kablovi elektronskih komunikacija koji se postavljaju ili instaliraju u postojeću linijsku infrastrukturu elektronskih komunikacija - kablovsku kanalizaciju; kontejneri za smeštaj elektronsko komunikacione i elektroenergetske opreme i uređaja, mikrorovovi za optičke i druge kablove, tipski ormani za unutrašnju i spoljašnju montažu za smeštaj opreme elektronske komunikacije i sl.; stubići katodne zaštite za čelične cevovode i stanice katodne zaštite, oznake kilometraže, oznake skretanja i zaštitne lule na ukrštanjima sa putevima i prugama na linijskim infrastrukturnim objektima tipa gasovoda, naftovoda i produktovoda.

Član 145.

Građenje objekata iz člana 2. tač. 24) i 24a) ovog zakona, izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, izgradnja sekundarnih, odnosno distributivnih mreža komunalne infrastrukture u okviru postojeće regulacije ulica, kao i uređenje saobraćajnica u okviru postojeće regulacije ulica, rekonstrukcija, adaptacija, sanacija, promena namene objekta bez izvođenja građevinskih radova, promena namene uz izvođenje građevinskih radova, izvođenje radova na razdvajanju ili spajanju poslovnog ili stambenog prostora, ugradnja unutrašnjih instalacija (gas, struja, voda, toplotna energija i sl.) u postojeći objekat, postavljanje antenskih stubova i sekundarnih, odnosno distributivnih delova elektronske komunikacione mreže, pojedinačni elektrodistributivni i elektroprenosni stubovi, deo niskonaponske elektrodistributivne mreže koji obuhvata 10 kV ili 20 kV vod, tipske transformatorske stanice 10/04 kV ili 20/04 kV i deo elektrodistributivne mreže od transformatorske stanice 10/04 kV ili 20/04 kV do mesta priključka na objektu kupca (1 kV), 10 kV i 20 kV razvodna postrojenja, manje crpne stanice i manji ski liftovi, priključci na izgrađenu vodovodnu, kanalizacionu, gasnu i sl. mrežu; kompresorske jedinice za gas, uređaji za isporuku gasa, solarni kolektori i solarne ćelije, tipski toplovodni priključci, građenje zidanih ograda, vrše se na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje tih radova, odnosno promena namene objekta, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Uz zahtev za izdavanje rešenja iz stava 1. ovog člana podnosi se:

- 1) dokaz o pravu svojine u skladu sa članom 135. ovog zakona;
- 2) idejni projekat, odnosno glavni projekat, odnosno tehnički opis i popis radova za izvođenje radova na investicionom održavanju;
- 3) informacija o lokaciji za izgradnju pomoćnih objekata, garaža, ekonomskih objekata, zidanih ograda, trafo stanica 10/04 kV ili 20/04 kV, antenskih stubova i sekundarnih, odnosno distributivnih delova elektronske komunikacione mreže;
- 4) dokaz o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za izgradnju garaža, ostava i drugih sličnih objekata, kao i za promenu namene bez izvođenja radova.

Na tehničku dokumentaciju iz stava 2. tačka 2) ovog člana za izgradnju vodova i priključaka do izgrađene mreže komunalne infrastrukture, pribavlja se saglasnost javnog komunalnog preduzeća, odnosno privrednog društva kome je povereno obavljanje komunalne delatnosti.

Za radove iz stava 1. ovog člana na objektima od kulturno-istorijskog značaja i objektima za koje se pre obnove (restauracije, konzervacije, revitalizacije) ili adaptacije, moraju izdati konzervatorski uslovi u skladu sa odredbama posebnog zakona, podnosi se i saglasnost organa, odnosno organizacije nadležne za poslove zaštite kulturnih dobara na idejni, odnosno glavni projekat.

Izuzetno od odredbe stava 1. ovog člana, po zahtevima za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova na objektima iz člana 2. tač. 24) i 24a) ovog zakona, kao i za rekonstrukciju, adaptaciju i sanaciju objekata u granicama nacionalnog parka i objekata u granicama zaštite zaštićenog prirodnog dobra od izuzetnog značaja, kao i za izvođenje radova na investicionom održavanju, adaptaciji i sanaciji u zaštićenoj okolini kulturnih dobara od izuzetnog značaja i kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne baštine, rešava nadležni organ jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetni objekat.

Nadležni organ odbiće rešenjem zahtev ako je za radove navedene u zahtevu potrebno izdavanje građevinske dozvole, u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva.

Nadležni organ donosi rešenje kojim se odobrava izvođenje radova, odnosno promena namene u roku od osam dana od dana podnošenja urednog zahteva.

Na rešenja iz st. 5. i 6. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja.

Po završetku izgradnje, odnosno izvođenju radova, za objekte iz stava 1. ovog člana, po zahtevu investitora, nadležni organ može izdati upotrebnu dozvolu.

Pravnosnažno rešenje iz stava 6. ovog člana, za objekte koji se u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima mogu upisati u javnu evidenciju, kao i za promenu namene objekta, odnosno dela objekta bez izvođenja radova, predstavlja osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, a ako je za predmetni objekat, odnosno izvođenje radova izdata i upotrebna dozvola po zahtevu investitora, osnov za upis u javnu knjigu predstavlja pravnosnažno rešenje iz stava 6. ovog člana i pravnosnažno rešenje o upotrebnoj dozvoli.

Postavljanje i uklanjanje manjih montažnih objekata privremenog karaktera na površinama javne namene (kiosci, letnje i zimske bašte, tezge i drugi pokretni mobilijar), spomenika i spomen obeležja na površinama javne namene, balon hala sportske namene, nadstrešnica za sklanjanje ljudi u javnom prevozu i plovećih postrojenja na vodnom zemljištu, obezbeđuje i uređuje jedinica lokalne samouprave.

12. Privremena građevinska dozvola

Član 147.

Privremena građevinska dozvola se izdaje za izgradnju: asfaltne baze, separacije agregata, fabrike betona; samostojećih, ankerisanih meteoroloških anamometarskih stubova, kao i stubova za druge namene sa pratećom mernom opremom, sa pratećom mernom opremom; privremene saobraćajnice i priključci, kao i za izvođenje istražnih radova na lokaciji, u cilju utvrđivanja posebnih uslova za izradu glavnog projekta i za izmeštanje postojećih instalacija.

Na postupak izdavanja privremene građevinske dozvole i njenu sadržinu primenjuju se odredbe čl. 121, 135 i 136. ovog zakona. Uz zahtev za izdavanje privremene građevinske dozvole ne prilaže se lokacijska dozvola.

Zavisno od vrste objekta, odnosno radova, privremena građevinska dozvola se donosi za tačno određeni period u kome se objekat može koristiti, odnosno izvoditi radovi, a koji ne može biti duži od tri godine od dana donošenja privremene građevinske dozvole.

U slučaju da investitor sam ne ukloni privremeni objekat u određenom roku, organ koji je doneo privremenu građevinsku dozvolu, po službenoj dužnosti dostavlja zahtev građevinskoj inspekciji za uklanjanje.

Žalba na rešenje građevinskog inspektora ne zadržava izvršenje rešenja.

VII. GRAĐENJE

1. Prijava radova

Član 148.

Investitor je dužan da organu kojio je izdao građevinsku dozvolu i nadležnom građevinskom inspektoru prijavi početak građenja objekta, osam dana pre početka izvođenja radova.

Ako je građevinsku dozvolu izdalo Ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, prijava se podnosi i građevinskoj inspekciji na čijoj teritoriji se nalazi objekat za koji se podnosi prijava početka izvođenja radova.

Prijava sadrži datum početka i rok završetka građenja, odnosno izvođenja radova, a ako je građevinska dozvola izdata na osnovu idejnog projekta, dostavlja se i kopija izveštaja o izvršenoj tehničkoj kontroli glavnog projekta.

Za linijske infrastrukturne objekte, pored dokaza i podataka iz stava 3. ovog člana, dostavlja se i akt ministarstva nadležnog za poslove finansija o uvođenju u posed nepokretnosti, u skladu sa posebnim zakonom, odnosno zaključen ugovor o pravu službenosti u skladu sa ovim zakonom.

Rok za završetak građenja počinje da teče od dana podošenja prijave iz stava 1. ovog člana.

2. Priprema za građenje

Član 149.

Pre početka građenja investitor obezbeđuje: obeležavanje građevinske parcele, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija, u skladu sa propisima kojima je uređeno izvođenje geodetskih radova; obeležavanje gradilišta odgovarajućom tablom, koja sadrži: podatke o objektu koji se gradi, investitoru, odgovornom projektantu, broj građevinske dozvole, izvođaču radova, početku građenja i roku završetka izgradnje.

3. Izvođač radova

Član 150.

Građenje objekata, odnosno izvođenje radova može da vrši privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, koji su upisani u odgovarajući registar za građenje objekata, odnosno za izvođenje radova (u daljem tekstu: izvođač radova).

Građenje objekta, odnosno izvođenje radova iz člana 133. stav 2. ovog zakona može da vrši privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje je upisano u odgovarajući registar za građenje te vrste objekata, odnosno za izvođenje te vrste radova, koje ima zaposlena lica sa licencom za odgovornog izvođača radova i odgovarajuće stručne rezultate.

Odgovarajuće stručne rezultate, u smislu stava 2. ovog člana, ima privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje je izgradilo ili učestvovalo u građenju te vrste i namene objekata, odnosno te vrste radova.

Ispunjenost uslova iz stava 2. ovog člana utvrđuje ministar nadležan za poslove građevinarstva, na predlog stručne komisije koju obrazuje.

Troškove utvrđivanja ispunjenosti uslova iz stava 4. ovog člana, snosi podnosilac zahteva za utvrđivanje uslova.

Visinu troškova iz stava 5. ovog člana utvrđuje ministar nadležan za poslove građevinarstva.

4. Odgovorni izvođač radova

Član 151.

Izvođač radova određuje odgovornog izvođača radova koji rukovodi građenjem objekta, odnosno izvođenjem radova.

Odgovorni izvođač radova može biti lice sa stečenim visokim obrazovanjem odgovarajuće struke, odnosno smeru, na studijama drugog stepena (diplomske akademske studije-master, specijalističke akademske studije), odnosno na osnovnim studijama u trajanju od najmanje pet godina ili sa stečenim visokim obrazovanjem na studijama prvog stepena (osnovne akademske studije, osnovne strukovne studije), odnosno na studijama u trajanju do tri godine za objekte iz stava 5. ovog člana odgovarajuće struke, odnosno smeru i odgovarajućom licencom za izvođenje radova.

Licencu za odgovornog izvođača radova može da stekne lice sa stečenim visokim obrazovanjem odgovarajuće struke, odnosno smeru, na studijama drugog stepena ili sa stečenim visokim obrazovanjem na studijama prvog stepena odgovarajuće struke, odnosno smeru, položenim stručnim ispitom i najmanje tri godine radnog iskustva sa visokim obrazovanjem na studijama drugog stepena, odnosno pet godina radnog iskustva sa visokim obrazovanjem na studijama prvog stepena, sa stručnim rezultatima na građenju objekata.

Stručnim rezultatima na građenju objekta u smislu stava 3. ovog člana smatraju se rezultati ostvareni na rukovođenju građenjem ili saradnji na građenju najmanje dva objekta.

Građenjem objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave može rukovoditi i lice koje ima završene specijalističke strukovne studije, odgovarajuće struke, odnosno smeru, položen stručni ispit, najmanje pet godina radnog iskustva i sa važećom licencom.

Građenjem objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave, spratnosti PO+P+4+PK čija ukupna površina ne prelazi 2.000 m² bruto površine, objekata manje složenih građevinskih konstrukcija raspona do 12 metara, lokalnih i nekategorisanih puteva i ulica, unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, grejanja i klimatizacije, i elektroinstalacije, unutrašnjih gasnih instalacija, kao i izvođenje pojedinih građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova i radova na unutrašnjem uređenju objekata i uređenju terena, može rukovoditi i lice koje ima visoko obrazovanje na studijama prvog stepena, odgovarajuće struke, odnosno smeru, položen stručni ispit, najmanje pet godina radnog iskustva i sa važećom licencom.

Građenjem stambenih i pomoćnih objekata za svoje potrebe i potrebe članova porodičnog domaćinstva, kao i izvođenjem pojedinih građevinskih zanatskih i instalacijskih radova i radova na unutrašnjem uređenju objekata i uređenju terena, može da rukovodi lice sa stečenim visokim obrazovanjem na studijama prvog stepena odgovarajuće struke, odnosno smeru ili srednjom školskom spremom odgovarajuće struke i položenim stručnim ispitom.

5. Obaveze izvođača radova i odgovornog izvođača radova

Član 152.

Izvođač radova je dužan da:

- 1) pre početka radova potpiše glavni projekat;
- 2) rešenjem odredi odgovornog izvođača radova na gradilištu;
- 3) odgovornom izvođaču radova obezbedi ugovor o građenju i dokumentaciju na osnovu koje se gradi objekat;
- 4) obezbedi preventivne mere za bezbedan i zdrav rad, u skladu sa zakonom.

Izvođač radova podnosi organu koji je izdao građevinsku dozvolu, kao i opštinskoj upravi na čijoj se teritoriji gradi objekat, izjavu o završetku izrade temelja.

Izvođač uz izjavu o završetku izrade temelja prilaže geodetski snimak izgrađenih temelja, u skladu sa propisima kojima je uređeno izvođenje geodetskih radova.

Nadležni organ, u roku od tri dana od dana prijema izjave iz stava 2. ovog člana, vrši kontrolu usaglašenosti izgrađenih temelja i o tome izdaje pismenu potvrdu.

Ako nadležni organ po izvršenoj kontroli utvrdi da postoji odstupanje geodetskog snimka izgrađenih temelja u odnosu na glavni projekat, odmah će obavestiti građevinskog inspektora o ovoj činjenici, sa nalogom da se započeti radovi obustave do usaglašavanja izgradnje temelja sa glavnim projektom.

Izvođač radova pismeno upozorava investitora, a po potrebi i organ koji vrši nadzor nad primenom odredaba ovog zakona, o nedostacima u tehničkoj dokumentaciji i nastupanju nepredviđenih okolnosti koje su od uticaja na izvođenje radova i primenu tehničke dokumentacije (promena tehničkih propisa, standarda i normi kvaliteta posle izvršene tehničke kontrole, pojava arheoloških nalazišta, aktiviranje klizišta, pojava podzemnih voda i sl.).

Odgovorni izvođač radova dužan je da:

- 1) izvodi radove prema dokumentaciji na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, odnosno glavnom projektu, u skladu sa propisima, standardima, uključujući standarde pristupačnosti tehničkim normativima i standardu kvaliteta koji važe za pojedine vrste radova, instalacija i opreme;
- 2) organizuje gradilište na način kojim će obezbediti pristup lokaciji, obezbeđenje nesmetanog odvijanja saobraćaja, zaštitu okoline za vreme trajanja građenja;
- 3) obezbeđuje sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susednih objekata i saobraćajnica);
- 4) obezbeđuje dokaz o kvalitetu izvršenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme;
- 5) vodi građevinski dnevnik, građevinsku knjigu i obezbeđuje knjigu inspekcije;
- 6) obezbeđuje merenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja;
- 7) obezbeđuje objekte i okolinu u slučaju prekida radova;
- 8) na gradilištu obezbedi ugovor o građenju, rešenje o određivanju odgovornog izvođača radova na gradilištu i glavni projekat, odnosno dokumentaciju na osnovu koje se objekat gradi.

6. Stručni nadzor

Investitor obezbeđuje stručni nadzor u toku građenja objekta, odnosno izvođenja radova za koje je izdata građevinska dozvola.

Stručni nadzor obuhvata: kontrolu da li se građenje vrši prema građevinskoj dozvoli, odnosno prema tehničkoj dokumentaciji po kojoj je izdata građevinska dozvola; kontrolu i proveru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primenu propisa, standarda i tehničkih normativa, uključujući standarde pristupačnosti; kontrolu i proveru količina izvedenih radova; proveru da li postoje dokazi o kvalitetu materijala, opreme i instalacija koji se ugrađuju; davanje uputstava izvođaču radova; saradnju sa projektantom radi obezbeđenja detalja tehnoloških i organizacionih rešenja za izvođenje radova i rešavanje drugih pitanja koja se pojave u toku izvođenja radova.

Stručni nadzor može da vrši lice koje ispunjava uslove propisane ovim zakonom za odgovornog projektanta ili odgovornog izvođača radova.

U vršenju stručnog nadzora na objektu ne mogu da učestvuju lica koja su zaposlena u privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu ili preduzetničkoj radnji koje je izvođač radova na tom objektu, lica koja vrše inspeksijski nadzor, kao i lica koja rade na poslovima izdavanja građevinske dozvole u organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole.

VIII. UPOTREBNA DOZVOLA

1. Tehnički pregled objekta

Član 154.

Podobnost objekta za upotrebu utvrđuje se tehničkim pregledom.

Tehnički pregled objekta vrši se po završetku izgradnje objekta, odnosno svih radova predviđenih građevinskom dozvolom i glavnim projektom, odnosno po završetku izgradnje dela objekta za koji se može izdati upotrebna dozvola u skladu sa ovim zakonom, u roku od 30 dana od dana prijema zahteva za izvršenje tehničkog pregleda objekta.

Tehnički pregled može se vršiti i uporedo sa izvođenjem radova na zahtev investitora, ako se po završetku izgradnje objekta ne bi mogla izvršiti kontrola izvedenih radova.

Tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

1.1. Komisija za tehnički pregled objekta

Član 155.

Tehnički pregled objekata za koje je građevinsku dozvolu donelo Ministarstvo, vrši komisija koju obrazuje ministar nadležan za poslove građevinarstva ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice kome se poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova.

Tehnički pregled objekta za koje je građevinsku dozvolu izdao nadležni organ autonomne pokrajine, vrši komisija koju obrazuje taj organ ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice kome se poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova.

Tehnički pregled objekta za koje je građevinsku dozvolu izdala jedinica lokalne samouprave, vrši komisija koju obrazuje organ nadležan za poslove građevinarstva jedinice lokalne samouprave ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice kome se poveri vršenje tih poslova i koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova.

Tehnički pregled objekta obezbeđuje investitor, u skladu sa ovim zakonom.

Troškove tehničkog pregleda snosi investitor.

Član 156.

U vršenju tehničkog pregleda može da učestvuje lice koje ispunjava uslove propisane ovim zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata.

U vršenju tehničkog pregleda, za objekte za koje je rađena studija uticaja na životnu sredinu, mora da učestvuje lice koje je stručno iz oblasti koja je predmet studija, a koje ima stečeno visoko obrazovanje odgovarajuće struke, odnosno smeru, na studijama drugog stepena diplomske akademske studije - master, specijalističke akademske studije, odnosno na osnovnim studijama u trajanju od najmanje pet godina.

U vršenju tehničkog pregleda ne mogu da učestvuju lica koja su zaposlena u preduzeću, odnosno drugom pravnom licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju ili je bilo izvođač radova kod investitora, lica koja su učestvovala u izradi tehničke dokumentacije i studije uticaja na životnu sredinu, ili u izvođenju radova kod investitora, lica koja su vršila stručni nadzor, lica koja vrše inspekcijски nadzor kao i lica koja rade na poslovima izdavanja građevinske dozvole u organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole.

Ne može se vršiti tehnički pregled objekta ili njegovog dela, ni odobriti upotreba ako je objekat, odnosno njegov deo, izgrađen bez građevinske dozvole i glavnog projekta.

1.2. Probni rad

Član 157.

Ako se, radi utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu, moraju vršiti prethodna ispitivanja i provera instalacija, uređaja, postrojenja, stabilnosti ili bezbednosti objekta, uređaja i postrojenja za zaštitu životne sredine, uređaja za zaštitu od požara ili druga ispitivanja, ili ako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom, komisija za tehnički pregled, odnosno preduzeće ili drugo pravno lice kome je povereno vršenje tehničkog pregleda može da predloži nadležnom organu da odobri puštanje objekta u probni rad, pod uslovom da utvrdi da su za to ispunjeni uslovi.

Rešenjem o odobravanju puštanja objekta u probni rad utvrđuje se vreme trajanja probnog rada koje ne može biti duže od jedne godine, kao i obaveza investitora da prati rezultate probnog rada i da po isteku probnog rada nadležnom organu dostavi podatke o njegovim rezultatima.

Komisija za tehnički pregled, odnosno preduzeće ili drugo pravno lice kome je povereno vršenje tehničkog pregleda, u toku probnog rada objekta proverava ispunjenost uslova za izdavanje upotrebne dozvole i po isteku roka probnog rada svoj izveštaj dostavlja organu nadležnom za izdavanje upotrebne dozvole.

2. Izdavanje upotrebne dozvole

Član 158.

Objekat se može koristiti po prethodno pribavljenoj upotrebnoj dozvoli.

Organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu, u roku od sedam dana od dana prijema nalaza komisije za tehnički pregled kojim je utvrđeno da je objekat dobar za upotrebu.

Upotrebna dozvola izdaje se za ceo objekat ili za deo objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti ili je za građenje tog dela objekta doneta posebna građevinska dozvola.

Upotrebna dozvola se izdaje kada se utvrdi da je objekat, odnosno deo objekta dobar za upotrebu.

Objekat je dobar za upotrebu ako je: izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi; obezbeđen dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćenih organizacija; izvršeno geodetsko snimanje objekta i ako su ispunjeni drugi propisani uslovi.

Upotrebna dozvola sadrži i garantni rok za objekat i pojedine vrste radova utvrđene posebnim propisom.

Organ iz stava 2. ovog člana odbiće rešenjem zahtev za izdavanje upotrebne dozvole ako investitor nije uklonio objekte izgrađene u okviru pripremnih radova.

Upotrebna dozvola se dostavlja investitoru i nadležnom građevinskom inspektoratu.

Na rešenje iz stava 2. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Na rešenje iz stava 2. ovog člana, kada je donosilac rešenja ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor u roku od 30 dana od dana dostavljanja.

Izuzetno, objekat se može koristiti i bez izdate upotrebne dozvole, ako u roku od 90 dana od dana formiranja komisije za tehnički pregled objekta, nadležni organ nije izdao upotrebnu dozvolu, niti je rešenjem odbio izdavanje upotrebne dozvole.

3. Održavanje objekta

Član 159.

Vlasnik objekta za koji je izdata upotrebna dozvola obezbeđuje izvođenje radova na investicionom i tekućem održavanju objekta kao i redovne, vanredne i specijalističke preglede objekta, u skladu sa posebnim propisima.

Član 160.

Objekat koji se gradi, odnosno čije je građenje završeno bez građevinske dozvole, ne može biti priključen na elektroenergetsku, gašovodnu, telekomunikacionu ili mrežu daljinskog grejanja, vodovod i kanalizaciju.

IX. STRUČNI ISPIT I LICENCE ZA ODGOVORNOG PLANERA, URBANISTU, PROJEKTANTA I IZVOĐAČA RADOVA

1. Stručni ispit

Član 161.

Stručni ispit, koji je kao uslov za obavljanje određenih poslova propisan ovim zakonom, polaže se pred komisijom koju obrazuje ministar nadležan za poslove urbanizma i građevinarstva.

Troškove polaganja stručnog ispita snosi kandidat ili privredno društvo, odnosno drugo pravno lice u kome je kandidat zaposlen.

2. Izdavanje i oduzimanje licence

Član 162.

Licencu za odgovornog urbanistu, projektanta i izvođača radova, kao i za odgovornog planera izdaje Inženjerska komora Srbije u skladu sa zakonom.

Troškove izdavanja licence iz stava 1. ovog člana, snosi podnosilac zahteva za izdavanje licence.

Izdatu licencu Inženjerska komora Srbije će rešenjem oduzeti, ako utvrdi da ovlašćeno lice nesavesno i nestručno obavlja poslove za koje mu je licenca izdata.

Protiv rešenja iz st. 1. i 3. ovog člana može se izjaviti žalba ministru nadležnom za poslove urbanizma i građevinarstva.

X. INŽENJERSKA KOMORA SRBIJE

Član 163.

Inženjerska komora Srbije (u daljem tekstu: Komora) je pravno lice sa sedištem u Beogradu, osnovana Zakonom o planiranju i izgradnji u cilju unapređenja uslova za obavljanje stručnih poslova u oblasti prostornog i urbanističkog planiranja, projektovanja, izgradnje objekata i drugih oblasti značajnih za planiranje i izgradnju, zaštite opšteg i pojedinačnog interesa u obavljanju poslova u tim oblastima, organizovanja u pružanju usluga u navedenim oblastima, kao i radi ostvarivanja drugih ciljeva.

Članovi Komore su inženjeri arhitektonske, građevinske, mašinske, elektrotehničke, saobraćajne, tehnološke i inženjeri drugih tehničkih struka, kao i diplomirani prostorni planeri, kojima je izdata licenca iz člana 162. ovog zakona.

Komora obavlja sledeće poslove:

- 1) utvrđuje profesionalna prava i dužnosti i etičke norme ponašanja članova u obavljanju poslova izrade planskih dokumenata, projektovanja i izvođenja radova;
- 2) utvrđuje ispunjenost uslova za izdavanje licence za odgovornog planera, odgovornog urbanistu, odgovornog projektanta i odgovornog izvođača radova u skladu sa odredbama ovog zakona;
- 3) proverava usklađenost izdatih licenci po propisima drugih zemalja;
- 4) vodi evidenciju lica iz tačke 2. ovog člana;
- 5) organizuje sudove časti za utvrđivanje povreda profesionalnih standarda i normativa (profesionalne odgovornosti), kao i za izricanje mera za te povrede;
- 6) obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i statutom.

Organizacija i način obavljanja poslova iz stava 1. ovog člana bliže se uređuje statutom i opštim aktima Komore.

Sastav, način izbora i razrešenja sudija suda časti, postupak i način rada bliže propisuje ministar nadležan za poslove građevinarstva.

Na statut i opšte akte Komore saglasnost daje ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva, uz pribavljeno mišljenje pokrajinskog sekretarijata nadležnog za poslove urbanizma i građevinarstva.

Član 165.

Organi Komore su skupština, upravni odbor, nadzorni odbor i predsednik.

Komora je organizovana po matičnim sekcijama za odgovorne prostorne planere, urbaniste, projektante i odgovorne izvođače radova.

Radom matične sekcije upravlja izvršni odbor sekcije.

Upravni odbor čine predsednik, potpredsednik, tri predstavnika ministarstva nadležnog za poslove urbanizma i građevinarstva i predsednici izvršnih odbora matičnih sekcija.

Sastav, delokrug i način izbora organa iz st. 1, 2, 3. i 4. ovog člana utvrđuje se Statutom Komore.

Član 166.

Komora stiće sredstva za rad od članarine, naknade za utvrđivanje ispunjenosti uslova za odgovorne urbaniste, projektante, odgovorne izvođače radova, kao i odgovorne planere, donacija, sponzorstva, poklona i drugih izvora u skladu sa zakonom.

Komora utvrđuje visinu članarine i naknade za izdavanje licence iz stava 1. ovog člana, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministra nadležnog za poslove građevinarstva.

Nadzor nad zakonitošću rada Komore vrši ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva.

XI. UKLANJANJE OBJEKATA

Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinarstva odobriće rešenjem, po službenoj dužnosti ili na zahtev zainteresovanog lica, uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, za koji utvrdi da je usled dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost i da predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte i za bezbednost saobraćaja.

Rešenje iz stava 1. ovog člana može se izvršiti ako su prethodno rešena pitanja smeštaja korisnika objekta, osim u slučaju kada se uklanjanje objekta odobrava na zahtev vlasnika koji taj objekat koristi.

Žalba na rešenje o uklanjanju objekta ne zadržava izvršenje rešenja.

Skupština jedinice lokalne samouprave uređuje i obezbeđuje uslove i mere koje je potrebno sprovesti i obezbediti u toku uklanjanja objekta koji predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte i za bezbednost saobraćaja.

Član 168.

Uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, osim u slučaju izvršenja inspeksijskog rešenja, može se pristupiti samo na osnovu dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela.

Uz zahtev za izdavanje dozvole o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela podnosi se :

1) glavni projekat rušenja u tri primerka;

2) dokaz o svojini na objektu;

3) posebni uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Dozvola o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela izdaje se rešenjem u roku od 15 dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana, kada je donosilac rešenja ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, ne može se izjaviti žalba, ali se tužbom može pokrenuti upravni spor, u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja.

Član 169.

Ako nadležni organ jedinice lokalne samouprave utvrdi da se neposredna opasnost za život i zdravlje ljudi, susedne objekte i za bezbednost saobraćaja može otkloniti i rekonstrukcijom objekta, odnosno njegovog dela, o tome obaveštava vlasnika objekta, radi preduzimanja potrebnih mera u skladu sa zakonom.

Rešenjem kojim se odobrava rekonstrukcija objekta u smislu stava 1. ovog člana utvrđuje se rok u kome se radovi na rekonstrukciji moraju završiti.

Ako se rekonstrukcija objekta ne završi u utvrđenom roku nadležni organ će naložiti, odnosno odobriće rešenjem, po službenoj dužnosti ili na zahtev zainteresovanog lica, uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela.

Član 170.

Uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela može da vrši privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, koji su upisani u odgovarajući registar za građenje objekata, odnosno za izvođenje radova.

Uklanjanjem objekta iz stava 1. ovog člana rukovodi odgovorni izvođač radova.

Po izvršenom uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, mora se izvršiti uređenje zemljišta i odvoz građevinskog otpada, u skladu sa posebnim propisima.

1. Izvršenje rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela

Član 171.

Rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, koje se donosi na osnovu ovog zakona, izvršava republički, pokrajinski, odnosno organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinske inspekcije.

Organ iz stava 1. ovog člana dužan je da formira posebnu organizacionu jedinicu za izvršenje rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela.

Nadležni građevinski inspektor dostavlja rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela sa zaključkom o dozvoli izvršenja rešenja, organizacionoj jedinici iz stava 2. ovog člana, u cilju sprovođenja.

Organ nadležan za poslove građevinske inspekcije, na predlog organizacione jedinice iz stava 2. ovog člana, sačinjava program uklanjanja objekata i odgovara za njegovo izvršenje.

Troškovi izvršenja inspeksijskog rešenja padaju na teret izvršenika.

Ako izvršenik sam ne sprovede izvršenje rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, rešenje će se izvršiti preko privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili preduzetnika, u skladu sa ovim zakonom, na teret izvršenika.

Troškovi izvršenja inspeksijskog rešenja padaju na teret budžeta nadležnog organa, do naplate od izvršenika.

Na zahtev organizacione jedinice iz stava 2. ovog člana, nadležna policijska uprava će, u skladu sa zakonom, pružiti policijsku pomoć radi omogućavanja sprovođenja rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela.

Službeno lice zaposleno u organizacionoj jedinici iz stava 2. ovog člana, po izvršenom uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela sačinjava zapisnik o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, koji se dostavlja i organu nadležnom za poslove katastra nepokretnosti.

XII. NADZOR

1. Inspekcijski nadzor

Član 172.

Nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, vrši ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva.

Inspekcijski nadzor vrši nadležno ministarstvo preko inspektora u okviru delokruga utvrđenog zakonom.

Autonomnoj pokrajini poverava se vršenje inspekcijskog nadzora u oblasti prostornog planiranja i urbanizma na teritoriji autonomne pokrajine i nad izgradnjom objekata za koje izdaje građevinsku dozvolu na osnovu ovog zakona.

Opštini, gradu i gradu Beogradu, poverava se vršenje inspekcijskog nadzora nad izgradnjom objekata za koje izdaju građevinsku dozvolu na osnovu ovog zakona.

Gradu Beogradu poverava se vršenje inspekcijskog nadzora u oblasti prostornog planiranja i urbanizma, na teritoriji grada Beograda, za izgradnju i rekonstrukciju objekata do 800 m² bruto razvijene građevinske površine.

Poslove urbanističkog inspektora može da obavlja diplomirani inženjer arhitekture - master, odnosno diplomirani inženjer arhitekture ili diplomirani građevinski inženjer - master, odnosno diplomirani građevinski inženjer, koji ima najmanje tri godine radnog iskustva u struci i položen stručni ispit i koji ispunjava i druge uslove propisane zakonom.

Poslove građevinskog inspektora može da obavlja diplomirani inženjer građevinarstva - master, odnosno diplomirani inženjer građevinarstva ili diplomirani inženjer arhitekture - master, odnosno diplomirani inženjer arhitekture, koji ima najmanje tri godine radnog iskustva u struci i položen stručni ispit i koji ispunjava i druge uslove propisane zakonom.

Poslove inspekcijskog nadzora koji su ovim zakonom povereni opštini može da obavlja i lice koje ima visoko obrazovanje na studijama prvog stepena građevinske ili arhitektonske struke, odnosno lice koje ima višu školsku spremu arhitektonske ili građevinske struke, najmanje tri godine radnog iskustva u struci, položen stručni ispit i koje ispunjava i druge uslove propisane zakonom.

2. Prava i dužnosti urbanističkog inspektora

Član 173.

Urbanistički inspektor, u vršenju inspekcijskog nadzora, ima pravo i dužnost da proverava da li:

1) privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje izrađuje prostorne i urbanističke planove ili obavlja druge poslove određene ovim zakonom ispunjava propisane uslove;

2) je planski dokument koji se odnosi na organizaciju, planiranje i uređenje prostora izrađen i donet u skladu sa zakonom i propisom donetim na osnovu zakona;

3) su lokacijska dozvola i urbanistički projekat, izrađeni i izdati u skladu sa ovim zakonom;

4) je glavni projekat, na osnovu koga je izdata građevinska dozvola, izrađen u skladu sa lokacijskom dozvolom, odnosno planskim dokumentom;

5) se promene stanja u prostoru vrše u skladu s ovim zakonom i propisima donetim na osnovu zakona, odnosno da li se promene stanja u prostoru vrše u skladu sa pravilima i standardima struke;

6) je privredno društvo, odnosno drugo pravno lice, odnosno javno preduzeće ili druga organizacija koje utvrđuje posebne uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora, kao i tehničke podatke za priključak na infrastrukturu, dostavilo potrebne podatke i uslove za izradu planskog dokumenta, odnosno lokacijske dozvole u propisanim rokovima.

Privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje izrađuje prostorne i urbanističke planove ili obavlja druge poslove određene ovim zakonom, privredno društvo, odnosno drugo pravno ili fizičko lice koje vrši promene u prostoru, kao i nadležna opštinska, odnosno gradska, odnosno uprava grada Beograda, dužni su da urbanističkom inspektoru omogućće potpun i nesmetan uvid u raspoloživu dokumentaciju.

3. Ovlašćenja urbanističkog inspektora

Član 174.

U vršenju inspekcijskog nadzora urbanistički inspektor je ovlašćen da preduzima sledeće mere:

1) da zabrani rešenjem dalju izradu planskog dokumenta, ako utvrdi da privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje izrađuje planski dokument ne ispunjava uslove propisane zakonom;

2) da naloži rešenjem organu nadležnom za poslove urbanizma, poništavanje lokacijske dozvole i urbanističkog projekta, u roku koji ne može biti duži od 15 dana, ako utvrdi da ti akti nisu u skladu sa zakonom, odnosno planskim dokumentom;

3) -brisana-;

4) da podnosi inicijativu pred drugostepenim organom za poništaj građevinske dozvole;

5) da obavesti nadležni organ, odnosno nadležnog inspektora i da preduzme druge mere na koje je ovlašćen, ako utvrdi da se promene stanja u prostoru ne vrše u skladu sa ovim zakonom i propisom donetim na osnovu zakona;

6) da obavesti organ nadležan za donošenje planskog dokumenta i da predloži ministru nadležnom za poslove prostornog planiranja i urbanizma pokretanje postupka za ocenu zakonitosti planskog dokumenta, ako utvrdi da planski dokument nije donet u skladu sa zakonom ili da postupak po kojem je donet nije sproveden na način propisan zakonom;

7) da bez odlaganja obavesti ministra nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma, ako utvrdi da organ nadležan za donošenje planskog dokumenta nije u propisanom roku doneo planski dokument;

8) da preduzme mere protiv privrednog društva ili drugog pravnog lica, ako u propisanom roku ne dostave potrebne podatke neophodne za priključak na tehničku i drugu infrastrukturu;

9) da preduzima i druge mere, u skladu sa zakonom.

U slučaju iz stava 1. tačka 1. ovog člana, privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik može da nastavi sa izradom planskog dokumenta kad otkloni utvrđene nepravilnosti i o tome pismeno obavesti inspektora koji je doneo rešenje o zabrani izrade tog planskog dokumenta, a inspektor utvrdi da su nepravilnosti otklonjene.

Kad urbanistički inspektor utvrdi da je planski dokument donet suprotno odredbama ovog zakona, predložiće ministru nadležnom za poslove prostornog planiranja i urbanizma da donese rešenje o zabrani primene planskog dokumenta do njegovog usklađivanja sa zakonom i o tome obavestiti organ nadležan za njegovo donošenje.

Ministar nadležan za poslove prostornog planiranja i urbanizma doneće rešenje iz stava 3. ovog člana u roku od 15 dana od dana podnošenja predloga urbanističkog inspektora.

4. Prava i dužnosti građevinskog inspektora

Član 175.

Građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora ima pravo i dužnost da proverava da li:

- 1) privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje gradi objekat, odnosno lice koje vrši stručni nadzor, odnosno lica koja obavljaju pojedine poslove na projektovanju ili građenju objekata, ispunjavaju propisane uslove;
- 2) je za objekat koji se gradi, odnosno za izvođenje radova izdata građevinska dozvola i podneta prijava o početku građenja;
- 3) je investitor zaključio ugovor o građenju, u skladu sa ovim zakonom;
- 4) se objekat gradi prema tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, odnosno tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje je izdato rešenje o prijavi radova iz člana 145. ovog zakona;
- 5) je gradilište obeleženo na propisan način;
- 6) izvršeni radovi, odnosno materijal, oprema i instalacije koji se ugrađuju odgovaraju zakonu i propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta;
- 7) je izvođač radova preduzeo mere za bezbednost objekta, susednih objekata, saobraćaja, okoline i zaštitu životne sredine;
- 8) na objektu koji se gradi ili je izgrađen postoje nedostaci koji ugrožavaju bezbednost njegovog korišćenja i okoline;
- 9) izvođač radova vodi građevinski dnevnik, građevinsku knjigu i obezbeđuje knjigu inspekcije na propisani način;
- 10) se u toku građenja i korišćenja objekta vrše propisana osmatranja i održavanja objekta;
- 11) je tehnički pregled izvršen u skladu sa zakonom i propisima donetim na osnovu zakona;
- 12) je za objekat koji se koristi izdata upotrebna dozvola;
- 13) se objekat koristi za namenu za koju je izdata građevinska, odnosno upotrebna dozvola;
- 14) obavlja i druge poslove utvrđene zakonom ili propisom donetim na osnovu zakona.

Građevinski inspektor je ovlašćen da vrši nadzor nad korišćenjem objekata i da preduzima mere ako utvrdi da se korišćenjem objekta dovode u opasnost život i zdravlje ljudi, bezbednost okoline, ugrožava životna sredina i ako se nenamenskim korišćenjem utiče na stabilnost i sigurnost objekta.

U vršenju inspekcijskog nadzora, građevinski inspektor je ovlašćen da uđe na gradilište i objekte u izgradnji, da traži isprave u cilju identifikacije lica, da uzima izjave od odgovornih lica, fotografiše ili sačini video snimak gradilišta ili objekta, kao i da preduzima druge radnje vezane za inspekcijski nadzor, u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja.

Građevinski inspektor je dužan da pruža stručnu pomoć u vršenju poverenih poslova u oblasti inspekcijskog nadzora i da daje stručna objašnjenja i mišljenja, kao i da neposredno učestvuje u vršenju inspekcijskog nadzora kad je to neophodno.

5. Ovlašćenja građevinskog inspektora

Član 176.

U vršenju inspekcijskog nadzora građevinski inspektor je ovlašćen da:

- 1) naredi rešenjem uklanjanje objekta ili njegovog dela, ako se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole;
 - 1a) naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno vraćanje u prvobitno stanje, ako se objekat gradi, odnosno izvode radovi bez rešenja iz člana 145. ovog zakona;
- 2) naloži rešenjem obustavu radova i odredi rok koji ne može biti duži od 30 dana za pribavljanje, odnosno izmenu građevinske dozvole, ako se objekat ne gradi prema građevinskoj dozvoli, odnosno glavnom projektu, a ako investitor u ostavljenom roku ne pribavi, odnosno izmeni građevinsku dozvolu, da naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela;
- 3) naloži rešenjem obustavu radova, ako investitor nije zaključio ugovor o građenju, u skladu sa ovim zakonom;
- 4) naloži rešenjem obustavu radova i odredi rok koji ne može biti duži od 30 dana za pribavljanje građevinske dozvole, ako utvrdi da je za radove koji se izvode na osnovu rešenja iz člana 145. ovog zakona potrebno pribaviti građevinsku dozvolu, a ako investitor u ostavljenom roku ne pribavi građevinsku dozvolu, da naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela;
- 5) naloži rešenjem obustavu radova i odredi rok koji ne može biti duži od 30 dana za pribavljanje, odnosno izmenu građevinske dozvole, ako izgrađeni temelji nisu usklađeni sa glavnim projektom, a ako investitor u ostavljenom roku ne pribavi građevinsku dozvolu, da naloži rešenjem uklanjanje izgrađenih temelja;
- 6) naloži rešenjem uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela ako je nastavljeno građenje, odnosno izvođenje radova i posle donošenja rešenja o obustavi radova;
- 7) naloži rešenjem uklanjanje privremenog objekta iz člana 147. ovog zakona protekom propisanog roka;
- 8) naloži rešenjem investitoru, odnosno vlasniku objekta zabranu daljeg uklanjanja objekta, odnosno njegovog dela, ako se objekat ili njegov deo uklanja bez rešenja o dozvoli uklanjanja objekta, odnosno njegovog dela;
- 9) naloži rešenjem obustavu radova, ako investitor nije rešenjem odredio stručni nadzor, u skladu sa ovim zakonom;
- 10) naredi sprovođenje drugih mera, u skladu sa ovim zakonom.

Rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela odnosi se i na delove objekta koji nisu opisani u rešenju o rušenju, a nastali su nakon sastavljanja zabeležbe i čine jednu građevinsku celinu.

Član 177.

Kad građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora utvrdi da:

- 1) se u toku građenja ne preduzimaju mere za bezbednost objekta, saobraćaja, okoline i zaštitu životne sredine, narediće rešenjem investitoru, odnosno izvođaču radova mere za otklanjanje uočenih nedostataka, rok njihovog izvršenja, kao i

obustavu daljeg izvođenja radova dok se ove mere ne sprovedu, pod pretnjom prinudnog izvršenja na teret investitora, odnosno izvođača radova;

2) izvršeni radovi, odnosno materijal, oprema i instalacije koji se ugrađuju ne odgovaraju zakonu i propisanim standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta, obustaviće rešenjem dalje izvođenje radova dok se ne otklone utvrđeni nedostaci;

3) gradilište nije obeleženo na propisan način, odnosno pribavljena pismena potvrda o usaglašenosti izgrađenih temelja sa glavnim projektom, naložiće rešenjem obustavu radova i odrediće rok za otklanjanje nedostataka, koji ne može biti duži od tri dana;

Rešenje iz stava 1. ovog člana može se doneti i usmenim izricanjem na licu mesta, uz obavezu inspektora da pismeni otporak izradi u roku koji ne može biti duži od pet dana. Rok za izvršenje i rok za žalbu počinju da teku od dana donošenja usmenog rešenja.

Član 178.

Ako građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora utvrdi da:

1) privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, odnosno lice kome je povereno vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekta, odnosno izvođenjem radova ne ispunjava propisane uslove, zabraniće rešenjem dalje izvođenje radova do ispunjenja uslova;

2) na objektu koji se gradi ili koji je izgrađen postoje nedostaci koji predstavljaju neposrednu opasnost po stabilnost, odnosno bezbednost objekta i njegove okoline i život i zdravlje ljudi, zabraniće rešenjem korišćenje objekta ili njegovog dela dok se ne otklone utvrđeni nedostaci;

3) se objekat za koji je izdata građevinska dozvola koristi bez upotrebne dozvole, narediće investitoru pribavljanje upotrebne dozvole u roku koji ne može biti kraći od 30 ni duži od 90 dana, a ako je investitor ne pribavi u utvrđenom roku doneće rešenje o zabrani korišćenja objekta;

4) se objekat za koji je izdata građevinska i upotrebna dozvola koristi za namenu koja nije utvrđena građevinskom i upotrebnom dozvolom, naložiće pribavljanje građevinske dozvole, odnosno rešenja iz člana 145. ovog zakona u roku od 30 dana, a ako investitor ne pribavi građevinsku dozvolu, odnosno rešenje iz člana 145. ovog zakona u ostavljenom roku, doneće rešenje o zabrani korišćenja objekta;

5) se korišćenjem objekta dovodi u opasnost život i zdravlje ljudi, bezbednost susednih objekata, bezbednost okoline ili ugrožava životna sredina, naložiće izvođenje potrebnih radova, odnosno zabraniti korišćenje objekta, odnosno dela objekta;

6) objekat za koji je izdata građevinska dozvola, koji nije završen u roku sadržanom u prijavi početka građenja objekta, odnosno izvođenja radova, narediće rešenjem investitoru da u roku koji ne može biti kraći od 30 ni duži od 90 dana, završi građenje objekta, odnosno izvođenje radova, a ako investitor ne završi objekat u ostavljenom roku, podneće prijavu za učinjeni prekrašaj, odnosno privredni prestup.

Član 179.

Kad građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora utvrdi da se u toku građenja, odnosno korišćenja objekta ne vrši propisano osmatranje, odnosno održavanje objekta, narediće rešenjem investitoru i izvođaču radova, odnosno korisniku objekta da uočene nepravilnosti otkloni.

Član 180.

Građevinski, odnosno urbanistički inspektor dužan je da na zahtev Inženjerske komore Srbije dostavi rešenje koje u vršenju inspekcijskog nadzora donosi na osnovu ovog zakona.

Član 181.

Kad građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora utvrdi da se objekat gradi, odnosno izvode pripremni radovi bez građevinske dozvole, pored mera propisanih ovim zakonom, narediće rešenjem bez odlaganja i zatvaranje gradilišta. Rešenje iz stava 1. ovog člana izvršno je danom donošenja.

Mera iz stava 1. ovog člana sprovodi se stavljanjem službenog znaka „zatvoreno gradilište“, pečaćenjem građevinskih mašina i pribijanjem kopije rešenja iz stava 1. ovog člana na vidnom mestu.

Jedan primerak izvršnog rešenja kojim se naređuje zatvaranje gradilišta, građevinski inspektor dostavlja nadležnoj policijskoj upravi, koja će po potrebi pružiti policijsku pomoć radi omogućavanja sprovođenja izvršenja tog rešenja.

Član 182.

Kad građevinski inspektor, u vršenju inspekcijskog nadzora, utvrdi da je investitor nepoznat, rešenje, odnosno zaključak o dozvoli izvršenja dostavlja se pribijanjem na oglasnu tablu nadležnog organa i pribijanjem na objekat koji se gradi, odnosno upotrebljava, što se konstatuje zabeleškom inspektora o vremenu i mestu dostave na rešenju, odnosno zaključku o dozvoli izvršenja.

Zabeleška iz stava 1. ovog člana sadrži sve relevantne podatke o danu, mestu i vrsti objekta kao i o imenu investitora ili izvođača radova ukoliko je ono poznato, a ukoliko nije postupak će se voditi protiv nepoznatog lica. Naknadnim identifikovanjem investitora ili izvođača radova ili promenom investitora ili izvođača radova, postupak iz stava 1. ovog člana se ne prekida niti se produžavaju rokovi određeni u tom postupku.

Rešenje, odnosno zaključak iz stava 1. ovog člana smatra se uredno dostavljenim danom pribijanja na oglasnu tablu nadležnog organa i pribijanjem na objekat koji se gradi, odnosno upotrebljava.

Član 183.

Rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, građevinski inspektor donosi u slučajevima propisanim ovim zakonom.

Rešenjem iz stava 1. ovog člana određuje se rok u kome je investitor dužan ukloniti objekat ili njegov deo.

Rešenjem iz stava 1. ovog člana građevinski inspektor određuje da li je pre uklanjanja objekta, odnosno dela objekta potrebno uraditi projekat rušenja, kao i način izvršenja putem druge osobe u slučaju da investitor to sam nije učinio u roku određenom rešenjem o uklanjanju.

Izuzetno, građevinski inspektor, u slučajevima iz stava 1. ovog člana neće doneti rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela (potporni zidovi, pretvaranje tavanskog prostora u stambeni, otvaranje portala na fasadi i sl.), ako bi tim uklanjanjem nastala opasnost po život i zdravlje ljudi ili susedne objekte ili sam objekat, već će investitoru rešenjem naložiti vraćanje u prvobitno stanje, u skladu sa ovim zakonom.

Član 184.

Na rešenje urbanističkog, odnosno građevinskog inspektora može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana prijema rešenja.

Na rešenje urbanističkog, odnosno građevinskog inspektora žalba se izjavljuje Vladi, preko ministarstva nadležnog za poslove urbanizma.

Na rešenje urbanističkog inspektora autonomne pokrajine žalba se izjavljuje nadležnom izvršnom organu autonomne pokrajine, preko organa nadležnog za poslove urbanizma autonomne pokrajine.

Na rešenje urbanističkog inspektora grada Beograda žalba se izjavljuje nadležnom izvršnom organu grada Beograda.

Na rešenje jedinice lokalne samouprave doneto u postupku inspeksijskog nadzora u oblasti izgradnje objekata žalba se izjavljuje ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva.

Autonomnoj pokrajini poverava se rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja donetog u postupku inspeksijskog nadzora u oblasti izgradnje objekata koji se grade na teritoriji autonomne pokrajine.

Gradu Beogradu poverava se rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja gradske opštine, donetog u postupku inspeksijskog nadzora u oblasti izgradnje objekata koji se grade na teritoriji grada Beograda, u skladu sa ovim zakonom.

Žalba izjavljena na rešenje iz stava 1. ovog člana ne odlaže izvršenje rešenja.

XIII. LEGALIZACIJA OBJEKATA

Legalizacija, u smislu ovog zakona, jeste naknadno izdavanje građevinske i upotrebne dozvole za objekat, odnosno delove objekta izgrađene ili rekonstruisane bez građevinske dozvole.

Građevinska dozvola iz stava 1. ovog člana izdaće se za sve objekte izgrađene, odnosno rekonstruisane ili dograđene bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju do dana stupanja na snagu ovog zakona.

Građevinska dozvola može se izdati, u smislu ovog člana, i za objekte izgrađene na osnovu građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta na kojima je prilikom izvođenja radova odstupljeno od izdate građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta.

Upotrebna dozvola izdaće se i za objekte izgrađene na osnovu građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta, kod kojih postoji odstupanje od tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, odnosno od odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta, ako ispunjavaju i druge uslove za korišćenje, a koriste se bez upotrebne dozvole.

Kad organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole utvrdi da objekat koji se koristi, odnosno objekat čija je izgradnja završena bez građevinske dozvole, odnosno bez odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta ispunjava propisane uslove za građenje i korišćenje, građevinsku i upotrebnu dozvolu može izdati jednim rešenjem.

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta u postupcima legalizacije za porodične stambene objekte i stanove u stambenim zgradama čija je neto korisna površina do 100m² umanjuje se za 99% za svakih 25 m² po članu porodičnog domaćinstva, a za sledećih 100 m² neto korisne površine u istom objektu, naknada se umanjuje za 60%, osim za objekte izgrađene u ekstra i prvoj urbanističkoj zoni u skladu sa opštim aktom jedinice lokalne samouprave.

Jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi objekat koji je predmet legalizacije uređuje iznos naknade iz stava 6. ovog člana.

Pravo na umanjenje iz stava 6. ovog člana ima lice koje je izgradnjom ili kupovinom porodičnog stambenog objekta ili stana u stambenoj zgradi trajno rešavalo svoje stambeno pitanje, odnosno ako on ili članovi njegovog domaćinstva nemaju drugu nepokretnost na teritoriji jedinice lokalne samouprave na kojoj se nalazi objekat koji je predmet legalizacije, a za koji je podnet zahtev za legalizaciju u skladu sa ovim zakonom.

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta sa umanjenjem iz stava 6. ovog člana može se platiti u jednakim mesečnim ratama na period koji ne može biti duži od 20 godina.

Pravo na umanjenje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta imaju vlasnici porodičnih stambenih objekata i stanova u stambenim zgradama u iznosu od 60% na prvih 100 m² objekta koji je predmet legalizacije, osim za objekte izgrađene u ekstra i prvoj zoni izgrađenosti u skladu sa opštim aktom jedinice lokalne samouprave.

Pravo na umanjenje propisano st. 6 i 10. ovog člana mogu ostvariti lica koja sa jedinicom lokalne samouprave zaključče ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ili ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu pribavljanja propisane dokumentacije do 30. juna 2012. godine.

Dokumentaciju propisanu ovim zakonom u postupcima legalizacije, na osnovu pismenog ovlašćenja vlasnika može obezbediti i jedinica lokalne samouprave. Ugovor o uređivanju međusobnih odnosa u pogledu pribavljanja propisane dokumentacije zaključuje se između jedinice lokalne samouprave i vlasnika, a bliže uslove u vezi sadržine ugovora, troškova i načina plaćanja uređuje jedinica lokalne samouprave opštim aktom koji donosi u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Kriterijume za umanjenje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta u postupcima legalizacije, posebno za objekte izgrađene iz sredstava budžeta Republike Srbije, autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave, odnosno sredstava pravnih lica čiji je osnivač Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave, kao i uslove i način legalizacije utvrđuje ministar nadležan za poslove građevinarstva u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Jedinica lokalne samouprave može da propiše da deo naknade za uređivanje građevinskog zemljišta koju vlasnik objekta nije platio za izgradnju linijske komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, javni put) do dobijanja građevinske

dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju, plati po izgradnji iste, odnosno pre priključenja objekta vlasnika na linijsku komunalnu infrastrukturu.

Član 186.

Postupak legalizacije pokreće se po zahtevu vlasnika bespravno izgrađenog objekta, odnosno njegovog dela.

Zahtev za legalizaciju podnosi se u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Vlasnici bespravno izgrađenih objekata, odnosno delova objekta, koji su podneli prijavu za legalizaciju po ranije važećem zakonu u propisanim rokovima, nemaju obavezu podnošenja zahteva u smislu stava 1. ovog člana, već se ta prijava smatra zahtevom u smislu ovog zakona.

Za objekte izgrađene, odnosno rekonstruisane ili dograđene bez građevinske dozvole ne može se naknadno izdati građevinska dozvola ako je objekat:

- 1) izgrađen, odnosno rekonstruisan na zemljištu nepovoljnom za građenje (klizišta, močvarno tlo i sl.);
- 2) izgrađen, odnosno rekonstruisan od materijala koji ne obezbeđuje trajnost i sigurnost objekta;
- 3) izgrađen na površinama javne namene, odnosno na zemljištu planiranom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili površina javne namene za koje se, u skladu sa odredbama posebnog zakona, utvrđuje javni interes;
- 4) izgrađen, odnosno rekonstruisan u I stepenu zaštite prirodnog dobra, odnosno izgrađen, rekonstruisan ili dograđen u zoni zaštite kulturnog dobra od izuzetnog značaja i zoni zaštite kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne baštine, odnosno ako su izvedeni radovi na rekonstrukciji ili dogradnji kulturnog dobra, bez prethodno pribavljenog mišljenja organa, odnosno organizacije koja se bavi poslovima zaštite nepokretnih kulturnih dobara.

Izuzetno od odredbe stava 1. tačka 3) ovog člana nadležni organ će naknadno izdati građevinsku i upotrebnu dozvolu ako je objekat izgrađen na zelenoj površini (osim objekata izgrađenih na postojećim, odnosno planiranim parkovskim površinama) ili ako je objekat izgrađen u zaštitnom pojasu magistralnog ili regionalnog puta, ako organ, posebna organizacija, javno preduzeće ili neko drugo pravno lice kao upravljač javnog dobra, u skladu sa posebnim zakonom, da saglasnost za legalizaciju predmetnog objekta, osim za linijske infrastrukturne objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje nadležno ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine ili ako je taj objekat u funkciji javne namene.

Objekti izgrađeni, odnosno rekonstruisani ili dograđeni bez građevinske dozvole u II stepenu zaštite prirodnog dobra, mogu biti predmet legalizacije ako su izgrađeni pre donošenja akta o stavljanju tog prirodnog dobra pod zaštitu ili su izgrađeni iz sredstava budžeta Republike Srbije, autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave, odnosno sredstava pravnih lica čiji je osnivač Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave.

Objekti izgrađeni, odnosno rekonstruisani ili dograđeni bez građevinske dozvole u III stepenu zaštite prirodnog dobra, mogu biti predmet legalizacije ako su izgrađeni pre donošenja akta o stavljanju tog prirodnog dobra pod zaštitu ili su izgrađeni u skladu sa vrednostima, potencijalima i kapacitetima zaštićenog prostora, u skladu sa principima održivog razvoja, o čemu dokaz od nadležnog organa, odnosno organizacije koja se bavi poslovima zaštite prirodnog dobra pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole u postupku legalizacije.

Kada se kao dokaz u postupku legalizacije prilaže zapisnik o izvršenom veštačenju o tehničkoj ispravnosti i ispunjenosti uslova za upotrebu objekta ili projekat izvedenog objekta koji ne sadrži sve potrebne projekte instalacija, ne pribavlja se saglasnost u pogledu mera zaštite od požara, a nadležni organ konstatuje u dispozitivu rešenja da, s obzirom na minimalnu tehničku dokumentaciju koja se prilaže uz zahtev, Republika Srbija ne garantuje za stabilnost i sigurnost objekta.

Odredba stava 5. ovog člana ne primenjuje se na objekte iz člana 133. stav 1. tač. 2), 3), 4), 5), 10) i 11) ovog zakona, kao i na industrijske objekte u kojima se proizvode, prerađuju i distribuiraju eksplozivne materije, opasne materije i zapaljive tečnosti i gasovi.

Član 188.

Uz zahtev za naknadno izdavanje građevinske dozvole za porodične stambene objekte do 300m² bruto razvijene građevinske površine, podnosi se dokaz o pravu svojine, zakupa ili korišćenja na građevinskom zemljištu, odnosno dokaz o pravu svojine na objektu ili stanu, fotografije objekta i tehnički izveštaj o stanju objekta sa geodetskim snimkom koji sadrži snimak objekta koji je predmet legalizacije, bruto razvijenu građevinsku površinu u osnovi objekta, spratnost (po potrebi i specifikaciju posebnih fizičkih delova po etažama), kao i dokaz o uplati administrativne takse.

Tehnički izveštaj iz stava 1. ovog člana može da izrađuje i preduzetnik koji ispunjava uslove za odgovornog projektanta ili odgovornog izvođača radova, u skladu sa odredbama ovog zakona.

Dokumentaciju iz stava 1. ovog člana može, na osnovu pismenog ovlašćenja vlasnika obezbediti i jedinica lokalne samouprave, u skladu sa članom 185. ovog zakona.

Član 189.

Uz zahtev za naknadno izdavanje građevinske dozvole za stambene objekte sa više stanova, stambeno-poslovne objekte, poslovne i proizvodne objekte podnosi se dokaz o pravu svojine, odnosno zakupa na građevinskom zemljištu, odnosno pravu svojine na objektu, fotografije objekta i zapisnik o izvršenom veštačenju o ispunjenosti uslova za upotrebu objekta, sa specifikacijom posebnih fizičkih delova, koji sadrži geodetski snimak objekta na kopiji plana parcele, sa iskazanom bruto razvijenom građevinskom površinom, izrađen od strane privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica upisanog u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova i dokaz o uplati administrativne takse.

Zahtev iz stava 1. ovog člana može podneti i svaki vlasnik posebnog fizičkog dela objekta.

Rešenje iz stava 1. ovog člana izdaje se za objekat, sa obaveznom specifikacijom posebnih fizičkih delova tog objekta.

Vlasnici posebnih fizičkih delova u objektu za koje je izdato rešenje iz stava 1. ovog člana, mogu ostvariti pravo upisa svojine na tim posebnim fizičkim delovima u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Odredbe ovog člana ne primenjuju se na objekte iz člana 133. stav 1. tač. 2), 3), 4), 10) i 11) ovog zakona.

Uz zahtev za naknadno izdavanje građevinske dozvole za objekte iz stava 5. ovog člana podnosi se dokaz o pravu svojine, odnosno zakupa na građevinskom zemljištu, odnosno pravu svojine na objektu, projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa ovim zakonom, i dokaz o uplati administrativne takse.

Član 190.

Uz zahtev za naknadno izdavanje rešenja o prijavi radova za izgradnju pomoćnog objekta podnosi se dokaz o pravu svojine, zakupa, odnosno korišćenja na građevinskom zemljištu, odnosno pravu svojine na objektu, fotografije i skica objekta, sa naznakom površine i podacima o materijalu od koga je izgrađen.

Član 191.

Uz zahtev za naknadno izdavanje građevinske dozvole za objekte izgrađene iz sredstava budžeta Republike Srbije, autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave, odnosno sredstava pravnih lica čiji je osnivač Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave podnosi se zapisnik o izvršenom veštačenju o tehničkoj ispravnosti i ispunjenosti uslova za upotrebu objekta, sa specifikacijom posebnih fizičkih delova, koji sadrži geodetski snimak objekta na kopiji plana parcele, sa iskazanom bruto razvijenom građevinskom površinom u osnovi objekta, izrađen od strane privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica upisanog u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova.

Ako se objekti iz stava 1. ovog člana ne koriste za potrebe, ili nisu u funkciji ostvarivanja nadležnosti državnih organa i organizacija i organa teritorijalne ili lokalne samouprave, odnosno delatnosti javnog preduzeća, odnosno drugog pravnog lica čiji je osnivač Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave, pored dokaza navedenih u stavu 1. ovog člana, podnosi se i dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima u skladu sa odredbama ovog zakona koje se odnose na postupak legalizacije objekata, kao i dokaz o uređivanju međusobnih odnosa sa organom, odnosno organizacijom koja uređuje građevinsko zemljište.

Građevinsku dozvolu iz stava 1. ovog člana izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole. Izdata građevinska dozvola objavljuje se na oglasnoj tabli nadležnog organa.

Na rešenje kojim se izdaje građevinska dozvola iz stava 2. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od sedam dana od dana javnog oglašavanja, a ako je rešenje izdalo nadležno ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, može se tužbom pokrenuti upravni spor.

Član 192.

Uz zahtev za naknadno izdavanje građevinske dozvole za radove na izgradnji objekta za koji je izdato odobrenje za izgradnju po propisima koji su važili do dana stupanja na snagu ovog zakona, a kojim je odstupljeno od izdatog odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta, podnosi se dokaz o pravu svojine, odnosno zakupa na građevinskom zemljištu, odnosno pravu svojine na objektu, projekat izvedenog objekta izrađen u skladu sa ovim zakonom i dokaz o uplati administrativne takse.

Član 193.

Pored dokaza koji su propisani u čl. 188. i 189. ovog zakona, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na građevinskom zemljištu smatra se i:

- 1) za objekat izgrađen na građevinskom zemljištu u svojini drugog lica - pravnosnažna sudska odluka kojom je utvrđeno pravo svojine na zemljištu, koju vlasnik pribavi u skladu sa propisima o svojinskim odnosima;
- 2) za objekat izgrađen na građevinskom zemljištu - ugovor o prenosu prava korišćenja, odnosno kupovini zemljišta, koji je zaključen između tadašnjeg korisnika zemljišta i podnosioca zahteva i koji je overen kod nadležnog suda, kao i svi drugi pravni poslovi na osnovu kojih je podnosilac stekao pravo državnine na zemljištu; ugovor o kupovini objekta ili kupovini objekta u izgradnji između vlasnika, odnosno korisnika zemljišta i podnosioca zahteva, koji je overen kod nadležnog suda; ugovor o suinvestiranju izgradnje objekta zaključen između vlasnika, odnosno korisnika zemljišta i podnosioca zahteva, koji je overen kod nadležnog suda; ugovor o otkupu stana u objektu koji je izgrađen na zemljištu koje je u javnoj svojini, kao i svi drugi pravni poslovi na osnovu kojih se na nesumnjiv način može utvrditi pravni kontinuitet prometa zemljišta, objekta, odnosno posebnog dela objekta; pravnosnažno rešenje o nasleđivanju; pravnosnažno rešenje o statusnoj promeni privrednog društva iz koga se na nesporan način može utvrditi pravni kontinuitet podnosioca zahteva.

Ako se kao dokaz iz stava 1. ovog člana prilaže ugovor o prenosu prava korišćenja koji je zaključen između tadašnjeg korisnika zemljišta i podnosioca zahteva koji nije sudski overen, po zahtevu podnosioca zahteva, organ nadležan za imovinsko-pravne poslove na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište donosi rešenje o prestanku prava korišćenja dotadašnjeg korisnika i utvrđuje pravo korišćenja u korist podnosioca zahteva, a po pravnosnažnosti tog rešenja, organ nadležan za legalizaciju objekata ga prihvata kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu.

Kada je predmet legalizacije objekat sagrađen na građevinskom zemljištu koje je u susvojini, odnosno sukorišćenju više lica, pored dokaza o rešenom imovinsko-pravnom osnovu podnosioca zahteva, dostavlja se i pismena saglasnost svih suvlasnika, odnosno sukorisnika na građevinskom zemljištu, koja je sudski overena. Smatraće se da je suvlasnik, odnosno sukorisnik na predmetnom zemljištu dao saglasnost za legalizaciju, ako je znao ili mogao znati za izgradnju predmetnog objekta, odnosno za izvođenje radova, ali se u vreme izgradnje tome nije protivio.

Član 194.

Organ nadležan za naknadno izdavanje građevinske dozvole utvrđuje da li je uz zahtev podneta sva propisana dokumentacija, odnosno svi dokazi propisani ovim zakonom.

Vlasnici bespravno izgrađenih objekata koji su podneli prijave u skladu sa ranije važećim zakonom, u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, dostavljaju dokaze propisane ovim zakonom za legalizaciju. Ako je u postupku podnet projekat izvedenog objekta, ne podnosi se tehnički izveštaj iz čl. 188. ovog zakona, odnosno zapisnik iz čl. 189. i 191. ovog zakona.

Ako uz zahtev nisu podneti svi dokazi propisani ovim zakonom za legalizaciju, nadležni organ je dužan da zatraži dopunu dokumentacije, u roku koji ne može biti duži od 60 dana.

Ako u ostavljenom roku podnosilac ne izvrši dopunu dokumentacije, organ uprave će zahtev odbaciti zaključkom.

Protiv zaključka iz stava 4. ovog člana je dozvoljena žalba, a ako je po zahtevu rešavalo ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, može se tužbom pokrenuti upravni spor.

Pravnosnažan zaključak iz stava 4. ovog člana dostavlja se nadležnoj građevinskoj inspekciji.

Član 195.

Kada nadležni organ utvrdi da je uz zahtev podneta sva propisana dokumentacija i dokazi, pristupa odlučivanju o mogućnostima legalizacije, u skladu sa ovim zakonom.

Ako nadležni organ utvrdi da ne postoji mogućnost legalizacije, rešenjem će odbiti zahtev.

Na rešenje iz stava 2. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja, a ako je rešenje donelo nadležno ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, može se tužbom pokrenuti upravni spor.

Po pravosnažnosti, rešenje iz stava 2. ovog člana dostavlja se nadležnoj građevinskoj inspekciji.

Ako nadležni organ utvrdi da postoji mogućnost legalizacije, obaveštava podnosioca zahteva da u roku od 60 dana dostavi dokaz o uređivanju međusobnih odnosa sa organom, odnosno organizacijom koja uređuje građevinsko zemljište.

Po dostavljanju dokaza iz stava 5. ovog člana, nadležni organ u roku od 15 dana izdaje građevinsku i upotrebnu dozvolu jednim rešenjem.

Pravosnažno rešenje iz stava 6. ovog člana predstavlja osnov za upis prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Organ nadležan za upis prava svojine u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, prilikom upisa objekta stavlja zabeležbu da je pravo svojine na objektu utvrđeno na osnovu građevinske i upotrebne dozvole izdate u postupku legalizacije, te da, s obzirom na minimalnu tehničku dokumentaciju koja je propisana, Republika Srbija ne garantuje za stabilnost i sigurnost objekta.

Ako u propisanom roku podnosilac zahteva ne dostavi dokaz o uređivanju međusobnih odnosa sa organom, odnosno organizacijom koja uređuje građevinsko zemljište, nadležni organ će zaključkom odbaciti zahtev.

Protiv zaključka iz stava 9. ovog člana je dozvoljena žalba, a ako je po zahtevu rešavalo ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, može se tužbom pokrenuti upravni spor.

Pravosnažan zaključak iz stava 9. ovog člana dostavlja se nadležnoj građevinskoj inspekciji.

Član 196.

Ministar nadležan za poslove građevinarstva propisuje bliže kriterijume iz člana 187. ovog zakona, način izrade i sadržinu tehničke dokumentacije propisane za postupak legalizacije, projekta izvedenog objekta, kao i sadržinu i način izdavanja građevinske i upotrebne dozvole za objekte koji su predmet legalizacije.

Član 197.

Rušenje objekata, koji su izgrađeni, odnosno rekonstruisani ili dograđeni bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju do dana stupanja na snagu ovog zakona, neće se izvršavati niti će se za te objekte donositi rešenje o uklanjanju do pravosnažno okončanog postupka legalizacije.

Građevinski inspektor će doneti bez odlaganja rešenje o uklanjanju objekta ako rešenje o rušenju nije doneto i ako utvrdi da se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole posle stupanja na snagu ovog zakona.

Član 198.

Pravosnažnim okončanjem postupka kojim se odbacuje ili odbija zahtev za legalizaciju, stiču se uslovi za uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela.

Pravosnažni akt iz stava 1. ovog člana nadležni organ bez odlaganja dostavlja građevinskoj inspekciji.

Građevinski inspektor je dužan da odmah po dobijanju akta iz stava 1. ovog člana donese rešenje o uklanjanju objekta, odnosno dela objekta, u skladu sa odredbama ovog zakona, ako takvo rešenje već nije doneto.

Član 199.

Objekat za koji je podnet zahtev za legalizaciju u skladu sa odredbama ovog zakona, a koji je izgrađen do 11. septembra 2009. godine, može privremeno do pravosnažno okončanog postupka legalizacije, biti priključen na elektroenergetsku, gasnu i mrežu elektronskih komunikacija ili mrežu daljinskog grejanja, vodovod i kanalizaciju.

Ako objekat iz stava 1. ovog člana ne bude legalizovan u skladu sa ovim zakonom, građevinski inspektor je dužan da bez odlaganja, po dobijanju akta iz člana 198. stav 1. ovog zakona, primerak tog akta dostavi javnom komunalnom preduzeću ili privrednom društvu koje je privremeno priključilo objekat na svoju mrežu, odnosno infrastrukturu.

Javno komunalno preduzeće ili privredno društvo dužno je da po prijemu akta iz stava 2. ovog člana, bez odlaganja, isključi objekat sa mreže odnosno infrastrukture na koju je privremeno priključen u skladu sa stavom 1. ovog člana.

Član 200.

Jedinice lokalne samouprave su dužne da u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, dostave ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva spisak svih objekata izgrađenih, odnosno rekonstruisanih ili dograđenih bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta do dana stupanja na snagu ovog zakona, a nisu porušeni na osnovu zakona koji prestaje da važi danom stupanja na snagu ovog zakona.

Spisak objekata iz stava 1. ovog člana sadrži: datum izgradnje, odnosno rekonstrukcije ili dogradnje objekta, namenu objekta, površinu, ime vlasnika objekta, kao i podatke o donetom rešenju o rušenju.

XIV. OVLAŠĆENJE ZA DONOŠENJE PODZAKONSKIH AKATA

Ministar propisuje bliže:

- 1) energetska svojstva i način izračunavanja toplotnih svojstava objekata visokogradnje, energetske zahteve za nove i postojeće objekte, kao i uslove, sadržinu i način izdavanja sertifikata (član 4);
- 2) tehničke standarde pristupačnosti (član 5);
- 3) tehničke propise o kvalitetu građevinskih proizvoda (član 6);
- 4) uslove, način vođenja i pristupa, kao i sadržinu registra investitora (član 8);
- 5) sadržinu, način i postupak izrade planskih dokumenata (čl. 34, 46, 49. i 50);
- 6) uslove i kriterijume za su/finansiranje izrade planskih dokumenata (član 39);
- 7) sadržinu i način vođenja i održavanja Centralnog registra planskih dokumenata i lokalnog informacionog sistema planskih dokumenata (čl. 43. i 45);

- 8) sadržinu informacije o lokaciji i lokacijske dozvole (čl. 53. i 55);
- 9) način javne prezentacije urbanističkog projekta (član 63);
- 10) sadržinu i način donošenja programa uređivanja građevinskog zemljišta, kao i kriterijume za određivanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta (čl. 90. i 93);
- 11) sadržinu i način izdavanja građevinske dozvole (čl. 136. i 137);
- 12) način, postupak i sadržinu podataka za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, kao i uslove za oduzimanje tih licenci (čl. 126. i 150);
- 13) sadržinu i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije (čl. 129. i 131);
- 14) sadržinu i obim prethodnih radova, prethodne studije opravdanosti i studije opravdanosti, sadržinu i način pripreme tehničke dokumentacije (čl. 111. i 116);
- 15) metodologiju i proceduru realizacije projekata od značaja za Republiku Srbiju (čl. 111-115);
- 16) izgled, sadržinu i mesto postavljanja gradilišne table (član 149);
- 17) sadržinu i način vođenja knjige inspekcije, građevinskog dnevnika i građevinske knjige (član 152);
- 18) sadržinu i način vođenja stručnog nadzora (član 153);
- 19) sadržinu i način vršenja tehničkog pregleda, izdavanja upotrebne dozvole, osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalne garantne rokove za pojedine vrste objekata, odnosno radova (čl. 154. i 158);
- 20) uslove, program i način polaganja stručnog ispita u oblasti prostornog i urbanističkog planiranja, izrade tehničke dokumentacije i građenja (član 161);
- 21) uslove i postupak izdavanja i oduzimanja licence za odgovornog urbanistu, projektanta i izvođača radova, kao i za odgovornog planera (član 162);
- 22) sadržinu projekta rušenja (član 168);
- 23) obrazac i sadržinu legitimacije urbanističkog i građevinskog inspektora, kao i vrstu opreme koju koristi inspektor;
- 24) postupak donošenja i sadržinu programa uklanjanja objekata (član 171);
- 25) izgled i sadržinu službenog znaka, kao i postupak zatvaranja gradilišta (član 181).
- 26) opšta pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (član 31);
- 27) uslovi i normativi za projektovanje stambenih zgrada i stanova (član 120);
- 28) način i postupak za raspisivanje i sprovođenje urbanističko - arhitektonskog konkursa (član 64).

XV. KAZNENE ODREDBE

1. Privredni prestupi

Član 202.

Novčanom kaznom od 1.500.000 do 3.000.000 dinara kazniće se za privredni prestup privredno društvo ili drugo pravno lice, koje je investitor, ako:

- 1) izradu tehničke dokumentacije poveri privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu koja ne ispunjava propisane uslove (član 126);
- 2) kontrolu tehničke dokumentacije poveri privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu koje ne ispunjava propisane uslove (član 129);
- 3) ne obezbedi vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekta (član 153);
- 4) nastavi sa izvođenjem radova i posle donošenja rešenja o njihovoj obustavi (član 176);
- 5) ne završi građenje objekta, odnosno izvođenje radova u ostavljenom roku (član 178).

Za privredni prestup iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u privrednom društvu ili drugom pravnom licu, koje je investitor, novčanom kaznom od 100.000 do 200.000 dinara.

Prijavu za privredni prestup iz stava 1. ovog člana podnosi nadležni građevinski inspektor.

Član 203.

Novčanom kaznom od 1.500.000 do 3.000.000 dinara kazniće se za privredni prestup privredno društvo ili drugo pravno lice koje gradi objekat, ako:

- 1) gradi objekat bez građevinske dozvole, odnosno izvodi radove suprotno tehničkoj dokumentaciji na osnovu koje se objekat gradi (član 110);
- 2) postupa suprotno odredbama člana 152. ovog zakona;
- 3) nastavi sa građenjem objekta posle donošenja rešenja o obustavi građenja (član 176).

Za privredni prestup iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u privrednom društvu ili drugom pravnom licu koje gradi, odnosno izvodi radove, novčanom kaznom od 100.000 do 200.000 dinara.

Prijavu za privredni prestup iz stava 1. ovog člana podnosi nadležni građevinski inspektor.

Član 204.

Novčanom kaznom od 1.500.000 do 3.000.000 dinara kazniće se za privredni prestup privredno društvo ili drugo pravno lice koje je ovlašćeno da utvrđuje posebne uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora, kao i tehničke podatke za priključak na infrastrukturu, ako u propisanom roku ne dostavi potrebne podatke i uslove za izradu planskog dokumenta, odnosno lokacijske dozvole (čl. 46. i 54).

Za privredni prestup iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u privrednom društvu ili drugom pravnom licu, koje je ovlašćeno da utvrđuje posebne uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora, kao i tehničke podatke za priključak na infrastrukturu, ako u propisanom roku ne dostavi potrebne podatke i uslove za izradu planskog dokumenta, odnosno lokacijske dozvole, novčanom kaznom od 50.000 do 100.000 dinara (čl.46. i 54).

Prijavu za privredni prestup iz stava 1. i 2. ovog člana podnosi organ nadležan za izdavanje lokacijske dozvole, odnosno nosilac izrade plana, a ako je osnivač tog pravnog lica jedinica lokalne samouprave, autonomna pokrajina, odnosno Republika Srbija, obaveštava osnivača o podnetoj prijavi za privredni prestup.

Član 204a

Novčanom kaznom od 1.500.000 do 3.000.000 dinara kazniće se za privredni prestup privredno društvo ili drugo pravno lice kada traži saglasnost na tehničku dokumentaciju ako to nije predviđeno posebnim zakonom, odnosno kada ne priključi objekat na infrastrukturu, ako je utvrđeno da je objekat podoban za upotrebu, u skladu sa ovim zakonom (član 119. st. 4. i 5).

Za privredni prestup iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u privrednom ili drugom pravnom licu, novčanom kaznom od 50.000 do 100.000 dinara.

Prijavu za privredni prestup iz st. 1. i 2. ovog člana podnosi nadležni građevinski inspektor.

2. Prekršaji

Član 205.

Novčanom kaznom od 500.000 do 1.000.000 dinara kazniće se za prekršaj privredno društvo, odnosno drugo pravno lice, ako ne omogući urbanističkom ili građevinskom inspektoratu vršenje nadzora u skladu sa ovim zakonom (čl. 173. i 175).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u privrednom društvu ili drugom pravnom licu, novčanom kaznom od 50.000 do 100.000 dinara.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz st. 1. i 2. ovog člana podnosi organ nadležan za izdavanje lokacijske dozvole, odnosno nosilac izrade plana, a ako je osnivač tog pravnog lica jedinica lokalne samouprave, autonomna pokrajina, odnosno Republika Srbija, obaveštava osnivača o podnetoj prijavi za prekršaj.

Član 206.

Novčanom kaznom od 300.000 dinara kazniće se za prekršaj privredno društvo ili drugo pravno lice koje je investitor objekta ako ne obezbedi pristup objektu osobama sa invaliditetom u skladu sa standardima pristupačnosti (član 5).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u privrednom društvu ili drugom pravnom licu, novčanom kaznom od 10.000 do 50.000 dinara.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz st. 1. i 2. ovog člana podnosi nadležni urbanistički inspektor.

Član 207.

Novčanom kaznom od 100.000 do 500.000 dinara kazniće se za prekršaj privredno društvo ili drugo pravno lice koje izrađuje dokumente prostornog i urbanističkog planiranja ili obavlja druge poslove određene ovim zakonom, ako ne omogući urbanističkom ili građevinskom inspektoratu potpun i nesmetan uvid u raspoloživu dokumentaciju (čl. 173. i 175).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u preduzeću ili drugom pravnom licu, novčanom kaznom od 10.000 do 50.000 dinara.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz st. 1. i 2. ovog člana podnosi nadležni urbanistički, odnosno građevinski inspektor.

Član 208.

Novčanom kaznom od 500.000 do 1.000.000 dinara kazniće se za prekršaj privredno društvo, odnosno druga organizacija, odnosno drugo pravno lice koje gradi objekat, ako:

1) ne odredi lice koje rukovodi građenjem objekta, odnosno izvođenjem radova ili ako odredi lice koje za to ne ispunjava propisane uslove (čl. 151. i 152);

2) ne obavesti nadležni organ o završetku izgradnje temelja (član 152. stav 3);

3) pismeno ne upozori investitora ili lice koje vrši nadzor nad primenom odredaba ovog zakona na nedostatke u tehničkoj dokumentaciji (član 152. stav 6);

4) ne vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu ili ne obezbedi knjigu inspekcije (član 152. stav 7. tačka 5).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u privrednom društvu ili drugom pravnom licu koje gradi objekat, novčanom kaznom od 500 do 50.000 dinara.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz st. 1. i 2. ovog člana podnosi nadležni građevinski inspektor.

Član 209.

Novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara ili kaznom zatvora do 30 dana kazniće se za prekršaj odgovorno službeno lice u nadležnom organu uprave ako:

1) ne dostavi u propisanom roku potrebne podatke i uslove za izradu planskog dokumenta (član 46);

2) ne izda informaciju o lokaciji, lokacijsku dozvolu, građevinsku dozvolu, odnosno upotrebnu dozvolu u propisanom roku (čl. 53, 56, 136. i 158);

3) ne organizuje javnu prezentaciju urbanističkog projekta (član 63);

4) ne dostavi zahtev građevinskoj inspekciji za uklanjanje objekta za koji je izdata privremena građevinska dozvola (član 147);

5) ne sačini program i ne sprovede izvršenje uklanjanja objekta (član 171);

6) ne omogući urbanističkom odnosno građevinskom inspektoratu potpun i nesmetan uvid u raspoloživu dokumentaciju (čl. 173. i 175);

7) ne preduzme propisane mere u vršenju inspeksijskog nadzora (čl. 173. i 175);

8) ne dostavi u propisanom roku podatke o objektima izgrađenim bez građevinske dozvole (član 200).

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Član 210.

Novčanom kaznom od 50.000 do 100.000 dinara ili kaznom zatvora do 30 dana kazniće se za prekršaj odgovorno službeno lice u nadležnom organu uprave ako:

1) izda lokacijsku dozvolu protivno ovom zakonu i propisima donetim na osnovu ovog zakona (član 54);

2) izda građevinsku dozvolu protivno ovom zakonu i propisima donetim na osnovu ovog zakona (čl. 135. i 136);

3) izda upotrebnu dozvolu protivno propisima (član 158).

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Član 211.

Novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj nadležni inspektor koji u slučajevima iz čl. 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182. i 198. ovog zakona ne donese rešenje, odnosno ne izda naredbu u primerenom roku, koji ne može biti duži od sedam dana od dana saznanja za učinjeni prekršaj.

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Član 212.

Novčanom kaznom od 10.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj lice koje je osnovalo radnju, a obavlja delatnost izrade tehničke dokumentacije i izvođenja radova protivno odredbama ovog zakona (član 126).

Novčanom kaznom od 10.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj fizičko lice koje je investitor ako ne završi građenje objekta, odnosno izvođenje radova u ostavljenom roku (član 178).

XVI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 213.

Danom stupanja na snagu ovog zakona Republička agencija za prostorno planiranje osnovana Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03 i 34/06) nastavlja sa radom, u skladu sa ovim zakonom.

Danom stupanja na snagu ovog zakona Inženjerska komora Srbije osnovana Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03 i 34/06) nastavlja sa radom, u skladu sa ovim zakonom.

Komisije za planove obrazovane na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji mogu nastaviti sa obavljanjem poslova do isteka mandata utvrđenim aktom o obrazovanju.

Član 214.

Privredna društva i druga pravna lica koja obavljaju poslove za koje su ovim zakonom propisani posebni uslovi, dužna su da svoje poslovanje usklade sa odredbama ovog zakona u roku od jedne godine od dana njegovog stupanja na snagu.

Lica koja su do dana stupanja na snagu ovog zakona položila stručni ispit kojim je izvršena provera stručne osposobljenosti za rad na poslovima određenim ovim zakonom po propisima koji su bili na snazi u vreme njihovog polaganja, kao i lica kojima je tim propisima priznato pravo vršenja određenih poslova, ispunjavaju uslove za vršenje tih poslova i prema odredbama ovog zakona ako ispunjavaju i ostale propisane uslove.

Član 215.

Opština, odnosno grad doneće prostorni plan u roku od 18 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Opština, grad i grad Beograd doneće plan generalne regulacije, odnosno planove generalne regulacije za sedišta jedinice lokalne samouprave u roku od dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Opština, grad i grad Beograd doneće planove generalne regulacije za ostala naselja, koji su predviđeni za donošenje prostornim planom jedinice lokalne samouprave, u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do stupanja na snagu planskih dokumenata iz st. 1, 2. i 3. ovog člana primenjivaće se postojeći prostorni i urbanistički planovi.

Informacija o lokaciji i lokacijska dozvola izdavaće se na osnovu postojećih prostornih i urbanističkih planova do dana stupanja na snagu planskih dokumenata iz st. 1, 2. i 3. ovog člana.

Postupak izrade i donošenja prostornog, odnosno urbanističkog plana započet pre stupanja na snagu ovog zakona, nastaviće se po odredbama ovog zakona, osim za prostorne, odnosno urbanističke planove za koje je obavljen javni uvid koji će se okončati po propisima po kojima su započeti.

Član 216.

Jedinice lokalne samouprave koje nisu donele prostorni plan opštine do dana stupanja na snagu ovog zakona, doneće odluku o izradi prostornog plana jedinice lokalne samouprave u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Prostorni plan opštine, koji je donet do dana stupanja na snagu ovog zakona uskladiće se sa odredbama ovog zakona, u roku od 18 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, a odluku o usklađivanju prostornog plana sa odredbama ovog zakona jedinica lokalne samouprave doneće u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Grad Beograd će u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, doneti odluku o izradi planova iz člana 20. stav 3. ovog zakona, a u roku od 18 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona doneće, u skladu sa ovim zakonom, prostorne planove sa elementima prostornog plana jedinice lokalne samouprave.

Jedinica lokalne samouprave, čije sedište naseljenog mesta ima manje od 30.000 stanovnika doneće odluku o izradi plana generalne regulacije za naseljeno mesto koje je sedište jedinice lokalne samouprave, u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona. Stupanjem na snagu plana generalne regulacije prestaju da važe generalni planovi, planovi detaljne regulacije, preispitani regulacioni planovi i preispitani detaljni urbanistički planovi, doneti u skladu sa ranije važećim zakonima o planiranju, koji su u suprotnosti sa planom generalne regulacije.

Jedinice lokalne samouprave, čije sedište naseljenog mesta ima više od 30.000 stanovnika, doneće u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, odluku o usklađivanju generalnog plana sa odredbama ovog zakona koje se odnose na generalni urbanistički plan i odluku o izradi planova generalne regulacije u skladu sa ovim zakonom, na celom građevinskom području naseljenog mesta. Stupanjem na snagu planova generalne regulacije, prestaju da važe odredbe generalnog plana, planovi detaljne regulacije, preispitani regulacioni planovi i preispitani detaljni urbanistički planovi, doneti u skladu sa ranije važećim zakonima o planiranju, koji su u suprotnosti sa planom generalne regulacije.

Planovi detaljne regulacije, odnosno planovi generalne regulacije za pojedinačna naseljena mesta koja nisu sedište jedinice lokalne samouprave, ostaju na snazi, ako nisu u suprotnosti sa odredbama ovog zakona koje se odnose na plan generalne regulacije.

Planovi opšteg uređenja, doneti po Zakonu o planiranju i izgradnji, usklađuju se sa odredbama ovog zakona koje se odnose na šematski prikaz uređenja naseljenih mesta za delove teritorije za koje nije predviđena izrada urbanističkog plana. Donošenjem prostornog plana jedinice lokalne samouprave usklađeni plan opšteg uređenja postaje sastavni deo prostornog plana jedinice lokalne samouprave kao šematski prikaz uređenja naseljenog mesta.

Član 217.

Do stupanja na snagu planskih dokumenata predviđenih ovim zakonom, za izgradnju telekomunikacionih objekata, za koje se po ovom zakonu izdaje građevinska dozvola, na području za koje nije donet urbanistički plan ili urbanističkim planom nije predviđena izgradnja te vrste objekata, lokacijska dozvola se izdaje u skladu sa uslovima organa, odnosno organizacija nadležnih za poslove telekomunikacija, na osnovu godišnjih planova razvoja telekomunikacionih mreža na teritoriji Republike Srbije, u skladu sa zakonom.

Član 218.

Rešavanje zahteva za izdavanje odobrenja za izgradnju, upotrebne dozvole i drugih zahteva za rešavanje o pojedinačnim pravima i obavezama, podnetih do dana stupanja na snagu ovog zakona, nastaviće se po propisima koji su važili do dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 219.

-brisan-

Naknada za korišćenje građevinskog zemljišta plaća se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03 i 34/06), dok se navedena naknada ne integriše u porez na imovinu.

Član 221.

Odredba člana 4. stav 2. ovog zakona primenjivaće se od dana stupanja na snagu propisa koji donosi ministar nadležan za poslove građevinarstva, kojim se bliže propisuju uslovi, sadržina i način izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima objekta, u skladu sa ovim zakonom.

Član 222.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03 i 34/06).

Do donošenja podzakonskih akata na osnovu ovlašćenja iz ovog zakona, primenjivaće se podzakonski akti doneti na osnovu zakona koji prestaje da važi danom stupanja na snagu ovog zakona, ako nisu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Član 223.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

ČLANOVI ČIJE ODREDBE NISU UŠLE U PREČIŠĆEN TEKST:

Zakon o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS”, broj 24/2011)

Član 88.

Rešavanje zahteva za izdavanje odobrenja za izgradnju, upotrebne dozvole i drugih zahteva za rešavanje o pojedinim pravima i obavezama, podnetih do dana stupanja na snagu ovog zakona, nastaviće se po propisima koji su važili do dana stupanja na snagu ovog zakona.

Postupci za prestanak prava korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini započeti u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br.47/03 i 34/06), koji nisu okončani do 11. septembra 2009. godine, nastaviće se po propisima koji su važili do dana stupanja na snagu tog zakona.

Pravnosnažno rešenje o odobrenju za izgradnju, izdato u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03 i 34/06), može se po zahtevu investitora ukinuti, ako je po pravnosnažnosti tog rešenja izmenjen planski dokument na osnovu koga se može izdati građevinska dozvola za izgradnju objekta veće površine od objekta čija je izgradnja odobrena rešenjem čije se ukidanje traži.

Rešenje kojim se ukida rešenje iz stava 3. ovog člana donosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Član 89.

Naknada za korišćenje građevinskog zemljišta plaća se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03 i 34/06), dok se navedena naknada ne integriše u porez na imovinu, a najkasnije do 31. decembra 2013. godine.

Do isteka roka iz stava 1. ovog člana jedinica lokalne samouprave propisuje bliže kriterijume, merila, visinu, način i rokove plaćanja naknade za korišćenje građevinskog zemljišta, a može ih propisati uzimajući u obzir i namenu korišćenja objekta.

Lica koja imaju bespravno sagrađene objekte za koje nije podnet zahtev za legalizaciju u skladu sa odredbama ovog zakona, lica kojima je pravnosnažno okončan postupak legalizacije donošenjem akta kojim se odbacuje ili odbija zahtev za legalizaciju, kao i lica koja nisu zaključila ugovor iz člana 185. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka i 64/10 - US) do rušenja bespravno sagrađenog objekta plaćaju naknadu za korišćenje građevinskog zemljišta propisanu aktom jedinice lokalne samouprave u trostrukom iznosu.

Član 90.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

Zakon o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS”, broj 24/2011)

Član 88.

Rešavanje zahteva za izdavanje odobrenja za izgradnju, upotrebne dozvole i drugih zahteva za rešavanje o pojedinim pravima i obavezama, podnetih do dana stupanja na snagu ovog zakona, nastaviće se po propisima koji su važili do dana stupanja na snagu ovog zakona.

Postupci za prestanak prava korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini započeti u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br.47/03 i 34/06), koji nisu okončani do 11. septembra 2009. godine, nastaviće se po propisima koji su važili do dana stupanja na snagu tog zakona.

Pravnosnažno rešenje o odobrenju za izgradnju, izdato u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03 i 34/06), može se po zahtevu investitora ukinuti, ako je po pravnosnažnosti tog rešenja izmenjen planski dokument na osnovu koga se može izdati građevinska dozvola za izgradnju objekta veće površine od objekta čija je izgradnja odobrena rešenjem čije se ukidanje traži.

Rešenje kojim se ukida rešenje iz stava 3. ovog člana donosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Član 89.

Naknada za korišćenje građevinskog zemljišta plaća se u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 47/03 i 34/06), dok se navedena naknada ne integriše u porez na imovinu, a najkasnije do 31. decembra 2013. godine.

Do isteka roka iz stava 1. ovog člana jedinica lokalne samouprave propisuje bliže kriterijume, merila, visinu, način i rokove plaćanja naknade za korišćenje građevinskog zemljišta, a može ih propisati uzimajući u obzir i namenu korišćenja objekta.

Lica koja imaju bespravno sagrađene objekte za koje nije podnet zahtev za legalizaciju u skladu sa odredbama ovog zakona, lica kojima je pravnosnažno okončan postupak legalizacije donošenjem akta kojim se odbacuje ili odbija zahtev za legalizaciju, kao i lica koja nisu zaključila ugovor iz člana 185. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka i 64/10 - US) do rušenja bespravno sagrađenog objekta plaćaju naknadu za korišćenje građevinskog zemljišta propisanu aktom jedinice lokalne samouprave u trostrukom iznosu.

Član 90.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

Zakon o izmenama Zakona o planiranju i izgradnji („Sl. glasnik RS”, broj 121/2012)

Član 2.

Nosilac prava korišćenja iz člana 103. stav 1. Zakona može ostvariti pravo na gradnju novih objekata, odnosno dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata u skladu sa namenom zemljišta utvrđenom važećim planskim dokumentom u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, bez dostavljanja dokaza o izvršenoj konverziji zemljišta u skladu sa Zakonom.

IZMENE:

Na osnovu člana 112. stav 1. tačka 2. Ustava Republike Srbije, donosim

Ukaz o proglašenju Zakona o izmenama Zakona o planiranju i izgradnji

Proglašava se Zakon o izmenama Zakona o planiranju i izgradnji, koji je donela Narodna skupština Republike Srbije na Devetoj sednici Drugog redovnog zasedanja u 2012. godini, 24. decembra 2012. godine.

PR broj 122
U Beogradu, 24. decembra 2012. godine
Predsednik Republike,
Tomislav Nikolić, s.r.

Zakon o izmenama Zakona o planiranju i izgradnji

Zakon je objavljen u „Sl. glasniku RS”, br. 121/2012 od 24. decembra 2012. godine

Član 1.

U Zakonu o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US i 24/11 - u daljem tekstu: Zakon), u članu 103. stav 6. briše se.

Član 2.

Nosilac prava korišćenja iz člana 103. stav 1. Zakona može ostvariti pravo na gradnju novih objekata, odnosno dogradnju i rekonstrukciju postojećih objekata u skladu sa namenom zemljišta utvrđenom važećim planskim dokumentom u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, bez dostavljanja dokaza o izvršenoj konverziji zemljišta u skladu sa Zakonom.

Član 3.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.