

# ZAKON O PLANIRANJU I IZGRADNJI

(“Sl. glasnik RS”, br. 72/2009)

## 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.

### 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 javnih objekata ili javnih površina za koje se utvrđuje opšti interes, 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 i drugih mera kojima se menja namena objekta, obnavlja, rekonstruiše i rehabilituje degradirani ili napušteni deo naseljenog mesta, u skladu sa principima održivog razvoja;
- 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, sa urbanim elementima, na teritoriji jedinice lokalne samouprave;
- 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 područje određeno planskim dokumentom, a predstavlja izgrađeni i uređeni deo naseljenog mesta, kao i neizgrađeni deo područja planiran za zaštitu, uređenje ili izgradnju objekata;
- 20) *građevinska parcela* jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju;
- 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 sa svim potrebnim instalacijama, postrojenjima i opremom, odnosno same instalacije, postrojenja i oprema koja se ugrađuje u objekat ili samostalno izvodi (zgrade svih vrsta, saobraćajni, vodoprivredni i energetske objekti, unutrašnja i spoljna mreža i instalacije, objekti komunalne infrastrukture, industrijski, poljoprivredni i drugi privredni objekti, javne zelene površine, 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.);

25) *posebna vrsta objekata za koje se ne izdaje građevinska dozvola* jesu objekti protivgradne odbrane; tipski kabineti baznih stanica na odgovarajućim nosačima, nosači antena sa antenama osim parabolinih antena radio-stanica svih namena čiji prečnik nije veći od 2,5 m (izuzev antenskih sistema zemaljskih satelitskih stanica), kontejneri za smeštaj telekomunikacione opreme i uređaja, tipski ormari za unutrašnju i spoljašnju montažu za smeštaj telekomunikacione opreme, mikrorovovi za optičke i druge kablove i sl.; pojedinačni elektrodistributivni i elektrotransnosni stubovi, deo niskonaponske elektrodistributivne mreže koji obuhvata podzemni 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); priključci na izgrađenu distributivnu gasnu mrežu; tipski toplovodni priključci; ugradnja unutrašnjih instalacija (gas, struja, voda, toplotna energija i sl.) u postojeći objekat; ograde;

26) *linijski infrastrukturni objekat* jeste javni put, javna železnička infrastruktura, dalekovod, naftovod, produktovod, gasovod i sl., koji može biti nadzemni ili podzemni, za čiju izgradnju je predviđeno utvrđivanje javnog interesa, u skladu sa posebnim zakonom;

27) *komunalna infrastruktura* jesu svi objekti infrastrukture za koje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave;

28) *pripremni radovi* jesu radovi koji prethode građenju objekta i odnose se naročito na: građenje i postavljanje objekata i instalacija privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova; obezbeđenje prostora za dopremu i smeštaj građevinskog materijala i druge radove kojima se obezbeđuje sigurnost susednih objekata, saniranje terena i obezbeđenje 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 i drugih radova na postojećem objektu kojima se: utiče na stabilnost i sigurnost objekta; menjaju konstruktivni elementi ili tehnološki proces; menja spoljni izgled objekta; povećava broj funkcionalnih jedinica; utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine; menja režim voda; utiče na zaštitu prirodnog ili nepokretnog kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline;

33) *dogradnja* jeste izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor uz, ispod ili nad postojećim objektom (nadziđivanje) 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;

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, autonomih 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**

#### **Član 4**

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, ukoliko nisu u suprotnosti sa zakonom i drugim propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta.

## ***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.

## **9. Uslovi zaštite životne sredine**

### **Član 9**

Svi planski dokumenti sadrže obavezne mere zaštite životne sredine propisane procenom uticaja na životnu sredinu, odnosno utvrđene mere zaštite od strane nadležnog organa, u skladu sa posebnim zakonima.

## **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;
- 3) projekat ispravke granica susednih parcela.

## ***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.

Strateška procena uticaja na životnu sredinu je sastavni deo plana.

## **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 kao regionalni prostorni plan područja prostornih jedinica u skladu sa nomenklaturom statističkih teritorijalnih jedinica na nivou 2 i oblasni prostorni plan prostornih jedinica u skladu sa nomenklaturom statističkih teritorijalnih jedinica na nivou 3.

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 susednim regionima i opštinama.

Jedna od polaznih osnova za izradu prostornih planova na nivou 2 i 3 i dokumenata njihovog sprovođenja jesu i razvojni dokumenti regionalnog razvoja.

## **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.

Strateška procena uticaja na životnu sredinu je sastavni deo plana.

## **2.3. Prostorni plan jedinice lokalne samouprave**

### **Član 19**

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.

### **Član 20**

Prostorni plan jedinice lokalne samouprave 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) pravila uređenja i građenja za delove teritorije za koje nije predviđena izrada urbanističkog plana;
- 6) šematski prikaz uređenja naseljenih mesta za delove teritorije za koje nije predviđena izrada urbanističkog plana;
- 7) ciljeve i principe i koncepciju prostornog razvoja jedinice lokalne samouprave;
- 8) principe i propozicije zaštite, uređenja i razvoja prirode i prirodnih sistema;
- 9) koncepciju i propozicije prostornog razvoja i distribuciju stanovništva, mreže naseljenih mesta i javnih službi;
- 10) koncepciju i propozicije prostornog razvoja ekonomije, distribuciju aktivnosti i upotrebu zemljišta;
- 11) prostorni razvoj saobraćaja, infrastrukturnih sistema, komunalne infrastrukture i povezivanje sa regionalnom infrastrukturnom mrežom;
- 12) regionalne i prekogranične aspekte i funkcionalne veze;
- 13) mere zaštite, uređenja i unapređenja prirodnih i kulturnih dobara;
- 14) odnos gradskih i seoskih naselja;
- 15) mere za ravnomerni teritorijalni razvoj jedinice lokalne samouprave;

16) mere i instrumente za ostvarivanje prostornog plana jedinice lokalne samouprave i prioriteta planskih rešenja i projekata;

17) mere za sprovođenje prostornog plana jedinice lokalne samouprave.

Strateška procena uticaja na životnu sredinu je sastavni deo plana.

Za administrativno područje grada Beograda, van obuhvata generalnog plana, odnosno generalnog urbanističkog plana po ovom zakonu, donose se prostorni planovi za delove administrativnog područja grada Beograda sa elementima prostornog plana jedinice lokalne samouprave.

## **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 i 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) granicu plana i obuhvat građevinskog područja;
- 2) granice obuhvata planova generalne regulacije za celo građevinsko područje;
- 3) generalnu namenu površina koje su pretežno planirane u građevinskom području, na nivou urbanističkih zona;
- 4) generalne pravce i koridore za saobraćajnu, energetska, vodoprivrednu, komunalnu i drugu infrastrukturu.

#### **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) granicu plana i obuhvat građevinskog područja;
- 2) podelu prostora na posebne celine i zone;
- 3) pretežnu namenu zemljišta po zonama i celinama;
- 4) regulacione linije ulica, površina javne namene i građevinske linije sa elementima za obeležavanje na geodetskoj podlozi za zone za koje nije predviđena izrada plana detaljne regulacije;
- 5) nivelacione kote raskrsnica ulica i površina javne namene (nivelacioni plan) za zone za koje nije predviđena izrada plana detaljne regulacije;
- 6) trase, koridore i kapacitete za saobraćajnu, energetska, komunalnu i drugu infrastrukturu;
- 7) vertikalnu regulaciju;
- 8) pravila uređenja i pravila građenja po zonama i celinama;
- 9) zone za koje se obavezno donosi plan detaljne regulacije;
- 10) lokacije za koje se radi urbanistički projekat;
- 11) rokove za izradu plana detaljne regulacije sa obavezno propisanom zabranom gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih objekata (izgradnja objekata ili izvođenje radova kojima se menja stanje u prostoru), do usvajanja plana;
- 12) mere zaštite kulturno-istorijskih spomenika i zaštićenih prirodnih celina;
- 13) inženjersko-geološke uslove;
- 14) mere energetske efikasnosti izgradnje;
- 15) grafički deo.

### **3.3. Plan detaljne regulacije**

## **Član 27**

Plan detaljne regulacije se donosi za neizgrađene delove naseljenog mesta, uređenje neformalnih naselja, zone urbane obnove, infrastrukturne koridore i objekte, izgradnju objekata ili naseljenih mesta u građevinskom području izvan naseljenog mesta, kao i u zaštićenoj okolini nepokretnih kulturnih dobara.

## **Član 28**

Plan detaljne regulacije sadrži naročito:

- 1) granicu plana i obuhvat građevinskog područja;
- 2) podelu prostora na posebne celine i zone;
- 3) namenu zemljišta;
- 4) regulacione linije ulica i javnih površina i građevinske linije sa elementima za obeležavanje na geodetskoj podlozi;
- 5) nivelacione kote ulica i javnih površina (nivelacioni plan);
- 6) trase, koridore i kapacitete za saobraćajnu, energetska, komunalnu i drugu infrastrukturu;
- 7) pravila uređenja i pravila građenja po celinama i zonama;
- 8) ekonomsku analizu i procenu ulaganja iz javnog sektora;
- 9) lokacije za koje je predviđena izrada urbanističkog projekta;
- 10) grafički deo.

Za trase, koridore i pojaseve saobraćajnica, mreža infrastrukture i tehničke regulacije vodotokova bliže se razrađuju naročito i granice parcela javnih ili komunalnih površina sa koordinatama i regulacija i nivelacija za trase, koridore i pojaseve saobraćajnica, mreža infrastrukture i tehničke regulacije vodotokova.

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

## **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**

##### **Član 30**

Pravila uređenja, zavisno od vrste planskog dokumenta, sadrže naročito:

- 1) celine i zone određene planskim dokumentom;
- 2) urbanističke i druge uslove za uređenje i izgradnju površina i objekata javne namene i mreže saobraćajne i druge infrastrukture;
- 3) popis objekata za koje se pre obnove ili rekonstrukcije moraju izraditi konzervatorski ili drugi uslovi;
- 4) stratešku procenu uticaja planskog dokumenta na životnu sredinu;
- 5) opšte i posebne uslove i mere zaštite života i zdravlja ljudi i zaštite od požara, elementarnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i ratnih dejstava;
- 6) posebne uslove kojima se površine i objekti javne namene čine pristupačnim osobama sa invaliditetom, u skladu sa standardima pristupačnosti.

#### **4.2. Pravila građenja**

##### **Član 31**

Pravila građenja sadrže naročito:

- 1) vrstu i namenu objekata koji se mogu graditi pod uslovima utvrđenim planskim dokumentom, odnosno vrstu i namenu objekata čija je izgradnja zabranjena u pojedinačnim zonama;
- 2) uslove za formiranje građevinske parcele;
- 3) položaj objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele;
- 4) najveće dozvoljene indekse zauzetosti i izgrađenosti građevinske parcele;
- 5) najveću dozvoljenu spratnost i visinu objekata;
- 6) najmanju dozvoljenu međusobnu udaljenost objekata međusobno i objekata od granica parcela;
- 7) uslove za izgradnju drugih objekata na istoj građevinskoj parceli;
- 8) uslove i način obezbeđivanja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila.



### **4.3. Grafički deo plana**

#### **Član 32**

Grafičkim delom prostornog plana prikazuju se: namena prostora; mreža naselja, funkcija, javnih službi i infrastrukturnih sistema; prirodni resursi, zaštita životne sredine i prirodnih i kulturnih dobara.

Grafičkim delom urbanističkog plana prikazuju se: planirana namena; regulacija i nivelacija; infrastrukturni sistemi; zaštita životne sredine i prirodnih i kulturnih dobara.

Grafički deo plana izrađuje se na overenom katastarsko-topografskom, odnosno overenom topografskom planu, odnosno overenom katastarskom planu. Grafički deo plana, osim plana detaljne regulacije može se izrađivati i na ažurnim georeferenciranim ortofoto podlogama.

### **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.

Urbanistički planovi moraju biti u skladu sa prostornim planovima.

Na regionalni prostorni plan za područje autonomne pokrajine, regionalni prostorni plan za područje grada Beograda, prostorni plan jedinice lokalne samouprave i generalni urbanistički plan pribavlja se prethodna saglasnost pre upućivanja na javni uvid, kao i saglasnost na te planove pre objavljivanja, 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.

Na prostorne planove jedinica lokalne samouprave i generalne urbanističke planove na teritoriji autonomne pokrajine, pribavlja se prethodna saglasnost pre upućivanja na javni uvid, kao i saglasnost na te planove pre objavljivanja, nadležnog organa autonomne pokrajine, u roku koji ne može biti duži od 30 dana.

Na plan detaljne regulacije koji se izrađuje u obuhvatu prostornog plana područja posebne namene koji se donosi za nacionalni park ili zaštićeno prirodno dobro, pribavlja se saglasnost na taj plan pre objavljivanja, ministra nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma, odnosno nadležnog organa autonomne pokrajine, u pogledu usklađenost sa planskim dokumentima šireg područja, ovim zakonom i propisima donetim na osnovu ovog zakona, u roku koji ne može biti duži od 30 dana.

Ako ministar nadležan za poslove prostornog planiranja i urbanizma, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine ne odluči po zahtevu za davanje saglasnosti na plan generalne regulacije 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 prethodne saglasnosti, odnosno saglasnosti na planske dokumente iz st. 4, 5. i 6. ovog člana, nalaže nosiocu izrade planskog dokumenta izradu novog koncepta, odnosno nacрта tog planskog dokumenta u roku od 90 dana.

## **6. Obavezna sadržina planskih dokumenata**

### **Član 34**

Planski dokumenti sadrže tekstualni i grafički deo i obavezne priloge, a izrađuju se u analognom i digitalnom obliku.

## **7. Nadležnost za donošenje planskih dokumenata**

### **Član 35**

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 donosi se za područje prostornih jedinica nivoa 2 i 3 po nomenklaturi statističkih teritorijalnih jedinica.

Regionalni prostorni plan područja prostornih jedinica nivoa 2 po nomenklaturi statističkih teritorijalnih jedinica, 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.

Regionalni prostorni plan - oblasni prostorni plan područja prostornih jedinica nivoa 3 po nomenklaturi statističkih teritorijalnih jedinica donosi Vlada, na predlog ministarstva nadležnog za poslove prostornog planiranja.

Regionalni prostorni plan područja prostornih jedinica nivoa 3 po nomenklaturi statističkih teritorijalnih jedinica, za područja koja se u celini nalaze na teritoriji autonomne pokrajine donosi skupština autonomne pokrajine.

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 toku važenja dokumenta u sedištu donosioca, osim priloga koji se odnose na posebne mere, uslove i zahteve za prilagođavanje potrebama odbrane zemlje, kao i podacima o područjima i zonama objekata od posebnog značaja i interesa za odbranu zemlje.

## ***14. Objavljivanje planskih dokumenata***

### **Član 42**

Po donošenju, svi planski dokumenti se objavljuju u službenim glasilima Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, zavisno od vrste dokumenta, a objavljuju se i u elektronskom obliku i dostupni su 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 preko Republičkog geodetskog zavoda, u okviru Nacionalne infrastrukture geoprostornih podataka.

Rok za uspostavljanje Registra je godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

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

#### **Član 44**

Planski dokumenti se dostavljaju Republičkom geodetskom zavodu u roku od 15 dana od dana objavljivanja planskog dokumenta u službenom glasilu.

#### **Član 45**

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

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

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

### ***16. Postupak za donošenje planskih dokumenata***

#### **16.1. Odluka o izradi planskih dokumenata**

#### **Član 46**

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) cilj donošenja;
- 3) granice planskog područja;
- 4) sadržinu plana;
- 5) rok izrade;
- 6) način finansiranja;
- 7) obavezu izrade ili nepristupanje izradi strateške procene uticaja na životnu sredinu;
- 8) mesto održavanja javnog uvida.

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.

## **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, s tim što isto lice ne može biti imenovano više od dva puta.

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 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 može se predvideti i fazna 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 i podatke o objektu koji će se graditi, a naročito o: planiranoj dispoziciji, vrsti i nameni objekta, tehničke karakteristike i sl.

Kao dokaz iz stava 5. tačka 3) ovog člana za linijske infrastrukturne objekte, podnosi se akt nadležnog organa kojim je utvrđen javni interes za eksproprijaciju, u skladu sa posebnim zakonom, odnosno ugovor o ustanovljavanju prava službenosti sa vlasnikom poslužnog dobra.

Ako organ nadležan za izdavanje lokacijske dozvole utvrdi da uz zahtev za izdavanje lokacijske dozvole nije podneta propisana dokumentacija, obavestiće o tome podnosioca zahteva u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva.

Ako planski dokument ne sadrži sve uslove i podatke za izradu tehničke dokumentacije, nadležni organ ih pribavlja po službenoj dužnosti, o trošku investitora. Organi, odnosno organizacije ovlašćeni za izdavanje tih uslova i podataka dužni su da po zahtevu nadležnog organa postupe u roku od 30 dana.

Pre podnošenja zahteva za izdavanje lokacijske dozvole formira se građevinska parcela, u skladu sa ovim zakonom, osim u slučajevima predviđenim članom 69. st. 1, 3, 5. i 6. i ovog zakona.

## **Član 55**

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

- 1) podatke o investitoru;
- 2) broju i površini katastarske parcele;
- 3) pravila građenja;
- 4) uslove za priključenje na saobraćajnu, komunalnu i drugu infrastrukturu;
- 5) podatke o postojećim objektima koje je potrebno ukloniti;
- 6) druge uslove u skladu sa posebnim zakonima.

## **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**

### **Član 58**

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.

Program implementacije prostornog plana područja posebne namene utvrđuje mere i aktivnosti za sprovođenje prostornog plana posebne namene za razdoblje od pet godina.

Program implementacije prostornog plana područja posebne namene donosi Vlada, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu prostornog plana područja posebne namene.

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

Izmene i dopune programa iz st. 1, 3. i 5. 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, 3. i 5. ovog zakona sadrži naročito:

- 1) prioritetne projekte za ostvarivanje prostornog uređenja;
- 2) dinamiku za uređenje pojedinih prostornih celina i prioritetnih projekata;
- 3) iznose i izvore sredstva za finansiranje projekata;
- 4) rok izvršenja projekata;
- 5) odgovornost za izvršenje projekata;
- 6) kriterijume 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 za formiranu građevinsku parcelu na overenom katastarsko-topografskom planu i sadrži:

- 1) uslove izgradnje na građevinskoj parceli, sa svim posebnim uslovima;
- 2) idejna rešenja i skupni prikaz komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu;
- 3) opis, tehnički opis i objašnjenje rešenja iz urbanističkog projekta;
- 4) idejna urbanistička i arhitektonska rešenja objekata i pejzažnog uređenja.

## **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 i rešenje kojim je utvrđen javni interes za eksproprijaciju.

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 predlog vlasnika, odnosno zakupca postojeće katastarske parcele i uz saglasnost vlasnika susedne katastarske parcele, vrši se ispravka granica susednih parcela, u cilju formiranja građevinske/ih parcele/a, kao i određivanja granice površine javne namene, pod uslovom da je takva promena u skladu sa važećim urbanističkim planom.

Troškove ispravke granica susednih parcela snosi vlasnik, odnosno zakupac katastarske parcele kojoj se pripaja građevinsko zemljište.

Organ nadležan za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave, na zahtev vlasnika, odnosno zakupca katastarske parcele, izdaje uslove za ispravku granica susednih parcela.

Uz zahtev iz stava 3. ovog člana podnosi se dokaz o pravu svojine, odnosno zakupa na katastarskoj parceli i kopije plana parcela.

Uslovi za ispravku granica susednih parcela se izdaju u skladu sa važećim uslovima iz urbanističkog plana, u roku od 10 dana od dana podnošenja zahteva.

Prilikom utvrđivanja uslova za ispravku granica parcela mora se poštovati pravilo da katastarska parcela koja se pridodaje susednoj parceli ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od susedne parcele.

Ako nadležni organ utvrdi da nema uslova za ispravku granica susedne katastarske parcele, dužan je da u roku od osam dana obavesti podnosioca zahteva.

Vlasnik, odnosno zakupac iz stava 1. ovog člana može izjaviti prigovor u roku od pet dana opštinskom, odnosno gradskom veću jedinice lokalne samouprave.

Po dobijanju uslova za ispravku granica od nadležnog organa, vlasnik, odnosno zakupac podnosi zahtev organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra za provođenje.

Uz zahtev za provođenje ispravke granice susedne parcele nadležnom organu za poslove državnog premera i katastra, podnosi se dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima, projekat ispravke granica susedne parcele, izrađen od strane privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica ili preduzetnika koje je upisano u odgovarajući

registar. Izradom projekta preparcelacije, odnosno parcelacije rukovodi odgovorni urbanista arhitektonske struke. Uz zahtev se dostavlja i projekat geodetskog obeležavanja.

Po dobijanju zahteva, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra donosi rešenje o formiranju katastarske parcele.

Primerak rešenja dostavlja se i organu koji je izdao uslove za ispravku granice.

Na rešenje iz stava 11. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Pravnosnažno rešenje, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra dostavlja i poreskoj upravi na teritoriji na kojoj se nalazi predmetna nepokretnost.

Rešenje iz stava 11. ovog člana je osnov za davanje građevinskog zemljišta u zakup, u skladu sa članom 96. stav 9. tačka 3) ovog zakona.

## **20.4. Posebni slučajevi formiranja građevinske parcele**

### **Član 69**

Za građenje, odnosno postavljanje elektroenergetskih i telekomunikacionih objekata ili uređaja, može se formirati građevinska parcela manje 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 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 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.

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 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 koje se grade na katastaraskim parcelama koje se graniče sa parcelama koje su u vodnom ili šumskom zemljištu, građevinska parcela se formira unutar katastarske parcele na kojoj se gradi glavni objekat, dok se za polaganje instalacija preko vodnog ili šumskog zemljišta kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima priznaje ugovor o ustanovljavanju prava službenosti sa javnim preduzećem, odnosno drugom organizacijom koje gazduje vodnim, odnosno šumskim zemljištem, u skladu sa posebnim zakonom.

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

## **20.5. Određivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima**

### **Član 70**

Zemljište za redovnu upotrebu objekta jeste zemljište ispod objekta i zemljište oko objekta u površini koja je određena kao minimalna za formiranje novih parcela za tu zonu, po važećem planskom dokumentu, za taj objekat.

Po zahtevu vlasnika objekta, organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, donosi rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranju građevinske parcele.

Rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranju građevinske parcele donosi se u slučaju da:

- 1) postojeća katastarska parcela, na kojoj je objekat izgrađen, predstavlja samo zemljište ispod objekta;
- 2) se radi o objektu za koji je podnet zahtev za legalizaciju i za koji je nadležni organ utvrdio da postoji mogućnost legalizacije, odnosno doneto rešenje o legalizaciji u skladu sa ranije važećim zakonom;
- 3) je u postupku konverzije prava korišćenja potrebno utvrditi zemljište za redovnu upotrebu postojećeg objekta, kada je vlasnik objekta fizičko ili pravno lice, a nosilac prava korišćenja na građevinskom zemljištu na kome je taj objekat izgrađen jedinica

lokalne samouprave, autonomna pokrajina ili Republika Srbija, odnosno drugo pravno lice čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave, autonomna pokrajina ili Republika Srbija.

Uz zahtev za donošenje rešenja o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu postojećeg objekta i formiranju građevinske parcele, vlasnik objekta dostavlja dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno dokaz da je po podnetom zahtevu za legalizaciju nadležni organ utvrdio mogućnost legalizacije, odnosno rešenje o legalizaciji i kopiju plana parcele.

Rešenje iz stava 2. ovog člana sadrži sve potrebne elemente za formiranje građevinske parcele, u skladu sa važećim planskim dokumentom, koje nadležni organ pribavlja po službenoj dužnosti.

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

Pravnosnažno rešenje iz stava 3. ovog člana je osnov za provođenje promene u katastarskom operatu organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra.

### 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 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 i programa implementacije;
- 4) priprema odluku o izradi svih planskih dokumenata koje predlaže nadležno ministarstvo;
- 5) ostvaruje međunarodnu saradnju u oblasti prostornog planiranja;
- 6) pruža stručnu pomoć u izradi planova;

- 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;
- 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 preuzima 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.

### **Član 83**

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**

### **Član 87**

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.

## **2.4. Izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište**

### **Član 88**

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**

### **Član 89**

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**

### **Član 90**

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.

### **Član 91**

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***

### **Član 92**

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.

### **Član 93**

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 zemljište 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.).

## **Član 94**

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 građevinskog zemljišta sačiniće 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, 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.

Ako vlasnik građevinskog zemljišta prihvati uslove iz stava 3. ovog člana, nadležni organ predlog o finansiranju izgradnje komunalne infrastrukture sa predlogom ugovora dostavlja skupštini jedinice lokalne samouprave na odlučivanje.

Odluka skupštine jedinice lokalne samouprave o prihvatanju predloga o finansiranju izgradnje komunalne infrastrukture sredstvima vlasnika građevinskog zemljišta sadrži i ovlašćenje organu jedinice lokalne samouprave, privrednom društvu, javnom preduzeću, odnosno drugoj organizaciji iz člana 91. ovog zakona za zaključivanje ugovora kojim se bliže uređuju odnosi nastali povodom prihvatanja predloga o finansiranju izgradnje komunalne infrastrukture sredstvima vlasnika.

Nadležni organ, odnosno pravno lice iz stava 6. ovog člana, koje je odlukom skupštine opštine dobilo ovlašćenje za zaključenje ugovora sa vlasnikom građevinskog zemljišta kojim se uređuju odnosi vezani za finansiranje izgradnje komunalne infrastrukture, zaključuje ugovor u roku od 30 dana od dana donošenja odluke iz stava 6. ovog člana.

## **5. Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta**

### **Član 95**

Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta obezbeđuje se iz sredstava 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. Otudjenje i davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini**

### **Član 96**

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.

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.

Izuzetno od odredbe stava 5. 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 6. ovog člana propisuje Vlada.

Neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini, može se unositi kao osnivački ulog u privredna društva i javna preduzeća, u skladu sa zakonom kojim se uređuje javna svojina.

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 6. ovog člana;
- 6) sporazumnog davanja zemljišta ranijem vlasniku nepokretnosti koje je bilo predmet eksproprijacije, u skladu sa propisima o eksproprijaciji.

## **Član 97**

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.

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.

Rešenje o otuđenju ili o davanju u zakup građevinskog zemljišta iz stava 4. ovog člana dostavlja se i nadležnom javnom pravobranilaštvu, odnosno drugom organu koje zastupa jedinicu lokalne samouprave, autonomnu pokrajinu, odnosno Republiku Srbiju.

Organ iz stava 6. ovog člana ima pravo da, ako smatra da je rešenje doneto suprotno odredbama ovog zakona i posebnim uslovima za uređenje zemljišta sadržanim u javnom oglasu, podnese tužbu nadležnom sudu, u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja.

Po pravosnažnosti 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 pravosnažnosti 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 koji je izgrađen 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 dotadašnjeg zakupca stupiti novi vlasnik 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 pravosnažno 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.

## **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.

## ***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 ili vlasnicima posebnih fizičkih delova objekta, izgrađenim na građevinskom zemljištu za koje je zaključen ugovor o zakupu radi izgradnje na rok od preko 50 godina, utvrđuje se pravo svojine na građevinskom zemljištu, odnosno pravo svojine na građevinskom zemljištu srazmerno površini posebnih fizičkih delova čiji su vlasnici, bez naknade.

Lica koja su ostvarila pravo zakupa na ostalom građevinskom neizgrađenom zemljištu u državnoj svojini, u skladu sa odredbama ranije važećeg zakona, a po završetku izgradnje objekta prodali trećim licima posebne fizičke delove objekta, ostaju obveznici plaćanja zakupnine po važećem ugovoru o zakupu.

Odredba stava 2. ovog člana, ne primenjuje se na lica koja po ovom zakonu mogu ostvariti pravo na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu.

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, na osnovu izvoda iz javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Lica uz stava 1. ovog člana dostavljaju izvod iz javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima iz koga se utvrđuje da su vlasnici objekta i nosioci prava korišćenja na građevinskom zemljištu, a lica iz stava 2. ovog člana dostavljaju izvod iz javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima iz koga se utvrđuje da su vlasnici na posebnim fizičkim delovima zgrade.

Lica iz stava 3. ovog člana dostavljaju izvod iz javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima iz koga se utvrđuje da su vlasnici objekta, odnosno vlasnici na posebnim fizičkim delovima objekta.

## **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, pre sticanja prava svojine utvrđuje se zemljište za redovnu upotrebu objekta u skladu sa članom 70. ovog zakona.

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. 3. i 4. 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.

Konverzija prava korišćenja iz stava 1. ovog člana ostvaruje se na pojedinačnim katastarskim parcelama.

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

Nosilac prava korišćenja iz stava 1. ovog člana može ostvariti pravo na gradnju novih objekata, odnosno rekonstrukciju postojećih objekata u skladu sa namenom zemljišta utvrđenom planskim dokumentom, radi obavljanja pretežne delatnosti, u roku od 18 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, osim ako pre isteka tog roka izmenom planskog dokumenta nije promenjena namena tog zemljišta.

### **Član 104**

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 se u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog zakona ne konvertuje pravo 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.

### **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 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.

### **Član 108**

Vlada bliže propisuje kriterijume i postupak za utvrđivanje visine naknade po osnovu konverzije prava za lica koja po ovom zakonu imaju pravo na konverziju uz naknadu.

## **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 i predstavlja osnov za promenu upisa u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

## 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**

#### **Član 118**

Idejni projekat sadrži situaciono rešenje i podatke o: mikrolokaciji objekta; funkcionalnim, konstruktivnim i oblikovnim karakteristikama objekta; tehničko-tehnološkim i eksploatacionim karakteristikama objekta; inženjerskogeološkim-geotehničkim karakteristikama terena i tla sa preliminarnim proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta; rešenju temeljenja objekta; tehničko-tehnološkim i organizacionim elementima građenja objekta; merama za sprečavanje ili smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu; idejnom rešenju infrastrukture; uporednoj analizi varijantnih tehničkih rešenja sa stanovišta svojstava tla, funkcionalnosti, stabilnosti, proceni uticaja na životnu sredinu, prirodnim i nepokretnim kulturnim dobrima, racionalnosti izgradnje i eksploatacije, visini troškova izgradnje, transporta, održavanja, obezbeđenja energije i drugih troškova.

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 glavni projekat od organa, odnosno organizacija, kada je to predviđeno uslovima sadržanim u lokacijskoj dozvoli.

### *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 m<sup>2</sup>, odnosno ekonomskih objekata na selu do 600 m<sup>2</sup>, 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 - priključci 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 izglede 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 preuzimanje 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 podležu 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 nemetaličnih 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 m<sup>3</sup>, objekata kazneno-popravnih ustanova;
- 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) kulturnih dobara od izuzetnog značaja i njihovoj zaštićenoj okolini sa jasno određenim granicama katastarskih parcela, i kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne i prirodne baštine i 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 snage 10 i više MW, kao i za elektrane sa kombinovanom proizvodnjom.

## **2. Poveravanje izdavanja građevinske dozvole**

### **Član 134**

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**

#### **Član 135**

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole prilaže se:

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

Za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata, kao dokaz u smislu stava 1. tačka 3. ovog člana služi 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.

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 radovi izvode na pripajanju ili pretvaranju zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor u stambenim zgradama, odnosno nadziđivanju stambene zgrade, prilaže se i ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.

Za izgradnju energetske 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 glavni projekat urađen u skladu sa pravilima građenja sadržanim u lokacijskoj dozvoli.

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

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

Nadležni organ je dužan da, kad utvrdi da dostavljeni 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 autonomna pokrajina, uz zahtev iz stava 1. ovog člana, podnosi se 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 m<sup>2</sup>, 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.

## **6. Odlučivanje po žalbi**

### **Član 139**

Po žalbi na rešenje o građevinskoj dozvoli 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.

Gradu Beogradu se poverava rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja o građevinskoj dozvoli donetoj za građenje ili rekonstrukciju objekata do 800 m<sup>2</sup> bruto razvijene građevinske površine i pretvaranje zajedničkih prostorija u stambeni, odnosno poslovni prostor, 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.

## **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.

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

#### **Član 142**

Ako u toku građenja objekta, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu i glavni projekat, investitor je dužan da 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.

### ***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 energetskim objektima ili telekomunikacionim sistemima, kao i u slučaju rata ili neposredne ratne opasnosti.

U slučaju havarije na energetskim 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**

Jednostavni objekti koji se grade na istoj katastarskoj parceli na kojoj je sagrađen glavni objekat (vrtna senila do 15 m<sup>2</sup> osnove, staze, platoi, vrtni bazeni i ribnjaci površine do 12 m<sup>2</sup> i dubine do 1 m, nadstrešnice osnove do 10 m<sup>2</sup>, dečja igrališta, dvorišni kamini površine do 1,5 m i visine do 3 m, kolski prilazi objektima širine 2,5 - 3 m, solarni kolektori i sl.), koji se izvode tako da ne ometaju izgled zgrada, susedne objekte i pešačke staze, stočne jame do 20 m<sup>2</sup> osnove; grobnice i spomenici na groblju; pešačke staze, ploče za obaveštavanje do 6 m<sup>2</sup> i druga oprema u zaštićenim prirodnim dobrima (prema odluci javnih preduzeća koji upravljaju tim prirodnim dobrom); telekomunikaciona sredstva koja se postavljaju ili instaliraju na telekomunikacionim kablovima i mrežama, antenskim stubovima i nosačima (izuzev antenskih sistema zemaljskih satelitskih stanica i paraboličnih antena radio stanica svih namena čiji je prečnik veći od 2,5 m) i na postojećim zgradama, putevima, prostorijama, telekomunikacionoj infrastrukturi i kontejnerima, tipski kabineti baznih stanica na odgovarajućim nosačima, kontejneri za smeštaj telekomunikacione opreme i uređaja, tipski ormani za unutrašnju i spoljašnju montažu za smeštaj telekomunikacione opreme 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, ne smatraju se objektima ili pomoćnim objektima u smislu ovog zakona i na njih se ne primenjuju odredbe ovog zakona.

### **Član 145**

Građenje objekata iz člana 2. stav 1. tač. 24) i 25) ovog zakona, izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, adaptacija, sanacija i promena namene objekta bez izvođenja građevinskih radova, odnosno promena namene objekta, 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 za radove na sanaciji i adaptaciji objekta;

3) informacija o lokaciji za izgradnju pomoćnih objekata, garaža i trafo stanica 10/04 kV ili 20/04 kV;

4) dokaz o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za izgradnju tipskih trafo stanica 10/04 kV i 20/04 kV (osim stubnih trafo stanica), garaža, ostava i drugih sličnih objekata, kao i za promenu namene objekta bez izvođenja radova.

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, 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 o odobrenju izvođenja radova na građenju, odnosno izvođenju radova na građenju objekata iz člana 2. tačka 24) ovog zakona kao i za 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 odbaciće zaključkom zahtev kao nepotpun, ako investitor ni u naknadno ostavljenom roku od tri dana ne izvrši dopunu zahteva dostavljanjem propisanih dokaza. Protiv ovog zaključka može se izjaviti žalba u roku od tri dana od dana dostavljanja.

Nadležni organ odbiće rešenjem zahtev ako je izvođenje radova, odnosno promena namene objekta iz stava 1. ovog člana u suprotnosti sa planskim dokumentom ili 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 u roku od osam dana od dana podnošenja urednog zahteva.

Na rešenja iz st. 6. i 7. može se izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja.

Po završetku izgradnje, odnosno izvođenja radova na ugradnji unutrašnjih instalacija za gas, energetskim i telekomunikacionim objektima iz člana 2. tačka 25) ovog zakona, može se izdati upotrebna dozvola u skladu sa ovim zakonom, po zahtevu investitora.

Pravnosnažno rešenje iz stava 7. ovog člana kojim se odobrava izgradnja garaža, trafo stanica 10/04 kV ili 20/04 kV, promena namene objekta, odnosno dela objekta bez izvođenja građevinskih radova, predstavlja osnov za upis u odgovarajuću javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, a ako je za objekat, odnosno izvođenje radova izdata upotrebna dozvola, osnov za upis u odgovarajuću javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima jesu pravnosnažno rešenje iz stava 7. ovog člana i pravnosnažno rešenje o upotrebnoj dozvoli.

## **Član 146**

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 anemometrijskih stubova visine do 60 metara, prečnika do 300 m sa pratećom mernom opremom; privremene saobraćajnice, 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.

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 koji 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.

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 podnošenja 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 odobrenje za izgradnju izdaje jedinica lokalne samouprave, spratnosti PO+P+4+PK čija ukupna površina ne prelazi 2.000 m<sup>2</sup> 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**

### **Član 153**

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 overu 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 inspekcijski 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.

## **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 odobrenja za izgradnju u organu nadležnom za izdavanje odobrenja za izgradnju.

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 podoban 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 podoban za upotrebu. Pre izdavanja upotrebne dozvole nadležni organ proverava da li je investitor izvršio sve uplate.

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 inspektor.

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.

## **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, gasovodnu, 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 može 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.

## **Član 164**

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.

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 stiče 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**

### **Član 167**

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 inspekcijskog 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.

Stranka u postupku izdavanja dozvole za uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, pored vlasnika objekta, jeste i vlasnik susednog objekta, ako se njegov objekat neposredno graniči sa objektom čije uklanjanje se traži.

### **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. Inspeksijski nadzor**

#### **Član 172**

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

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

Autonomnoj pokrajini poverava se vršenje inspeksijskog 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 m<sup>2</sup> 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 inspektorom omogućе potpun i nesmetan uvid u raspoloživu dokumentaciju.

### **3. Ovlašćenja urbanističkog inspektora**

#### **Član 174**

U vršenju inspeksijskog 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 jedinice lokalne samouprave, 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) da naloži rešenjem ministarstvu nadležnom za poslove prostornog planiranja, odnosno organu nadležnom za poslove prostornog planiranja autonomne pokrajine poništavanje lokacijske dozvole, u roku koji ne može biti duži od 15 dana, ako utvrdi da lokacijska dozvola nije izdata u skladu sa zakonom, odnosno planskim dokumentom;
- 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;

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 inspeksijskog 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 otpравak 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, naređiće 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.

Rešenje i zaključak iz stava 1. ovog člana smatra se dostavljenim danom pribijanja na oglasnu tablu i objekat koji se gradi, odnosno upotrebljava, o čemu se na originalnom arhivskom primerku rešenja, odnosno zaključka sačinjava službena beleška, koja naročito sadrži vreme i mesto dostave.

### **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.

Autonomnoj pokrajini poverava se rešavanje po žalbi protiv prvostepenog rešenja donetog u postupku inspekcijskog 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 inspekcijskog 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

### Član 185

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.

Kriterijume za utvrđivanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta u postupcima legalizacije, za porodične stambene objekte do 100 m<sup>2</sup>, objekte izgrađene iz sredstva budžeta Republike Srbije, autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave, odnosno sredstava pravnih lica čiji je osnivač Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave, utvrdiće ministar nadležan za poslove građevinarstva u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

### **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.

### **Član 187**

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 zemljištu planiranom za uređenje ili izgradnju javnih objekata ili javnih površina za koje se utvrđuje opšti interes, u skladu sa posebnim zakonom;
- 4) izgrađen, odnosno rekonstruisan u zoni zaštite prirodnog ili kulturnog dobra;
- 5) izgrađen, odnosno rekonstruisan sa namenom koja je u suprotnosti sa pretežnom namenom u toj zoni;
- 6) izgrađen, odnosno rekonstruisan na udaljenosti od susednog objekta koja je manja od udaljenosti propisane odredbama Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava ("Službeni glasnik RS", broj 75/03) koje se odnose na međusobnu udaljenost objekata.
- 7) izgrađen, odnosno rekonstruisan tako da je visina objekta veća od visine propisane odredbama Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za



izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava ("Službeni glasnik RS", broj 75/03) koje se odnose na visinu objekata.

Izuzetno od odredbe stava 1. tačka 3) ovog člana nadležni organ će naknadno izdati građevinsku i upotrebnu dozvolu za izgrađen ili rekonstruisan objekat javne namene, ako je taj objekat u funkciji javne namene.

Izuzetno od odredbe stava 1. tač. 6) i 7) ovog člana nadležni organ će naknadno izdati građevinsku i upotrebnu dozvolu, ako podnosilac zahteva za legalizaciju priloži overenu saglasnost vlasnika susednog objekta.

Za objekte iz stava 1. tač. 6) i 7) ovog člana, može se naknadno izdati građevinska dozvola ako jedinica lokalne samouprave u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donese odluku kojom može na drugačiji način utvrditi uslove u pogledu udaljenosti od susednog objekta i visine objekta.

Ako jedinica lokalne samouprave ne donese odluku iz stava 4. ovog člana u propisanom roku primenjuju se odredbe stava 1. tač. 6) i 7) ovog člana.

### **Član 188**

Uz zahtev za naknadno izdavanje građevinske dozvole za porodične stambene objekte do 100 m<sup>2</sup> i stambene objekte preko 100 m<sup>2</sup> sa jednim stanom, podnosi se dokaz o pravu svojine, odnosno zakupa na građevinskom zemljištu, odnosno pravu svojine na objektu, fotografije objekta i tehnički izveštaj o stanju objekta, instalacija, infrastrukturne mreže i spoljnog uređenja koji sadrži geodetski snimak objekta na kopiji plana parcele, sa iskazanom bruto razvijenom građevinskom površinom u osnovi objekta i dokaz o uplati administrativne takse.

### **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 izdavanje naknadnog rešenja o prijavi radova za izgradnju pomoćnih objekata podnosi se dokaz o pravu svojine, odnosno zakupa na građevinskom zemljištu, odnosno pravu svojine na objektu i fotografije pomoćnog objekta.

### **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.

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 - pravosnažna 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 do 13. maja 2003. godine između tadašnjeg korisnika zemljišta i podnosioca zahteva i koji je overen kod nadležnog suda; ugovor o kupovini objekta ili 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; pravosnažno rešenje o nasleđivanju; pravosnažno rešenje o statusnoj promeni privrednog društva iz koga se na nesporan način može utvrditi pravni kontinuitet podnosioca zahteva.

## **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.

Pravosnažan 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**

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

Pravnosnažni 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 koji se koristi za stanovanje, osim objekata iz člana 187. ovog zakona, a za koji je podnet zahtev za legalizaciju u skladu sa ovim zakonom, može biti privremeno, do pravnosnažnog okončanja postupka legalizacije, priključen na elektroenergetsku, gasnu, telekomunikacionu ili mrežu daljinskog grejanja, vodovod i kanalizaciju.

### **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**

### **Član 201**

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).

## 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.

## **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 inspektoru 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 inspektoru 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 inspektoru 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**

Raniji sopstvenik, zakonski naslednik kao i lica na koja je raniji sopstvenik preneo pravo korišćenja u skladu sa zakonom, kojima je do dana stupanja na snagu ovog zakona utvrđeno pravo korišćenja na neizgrađenom ostalom građevinskom zemljištu u državnoj svojini u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i 34/06), ostaju nosioci prava korišćenja na tom zemljištu, do donošenja zakona kojim će se urediti vraćanje oduzete imovine.

Rešenje kojim je utvrđeno pravo korišćenja iz stava 1. ovog člana predstavlja osnov za podnošenje zahteva za izdavanje građevinske dozvole u skladu sa ovim zakonom.

Pravo korišćenja iz stava 1. ovog člana ostaje u prometu.

### **Član 220**

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 energetske 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".