

ZAKON

O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI

Član 1.

U Zakonu o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14 i 83/18), u članu 2. posle tačke 20v) dodaje se tačka 20g), koja glasi:

„20g) privredno – industrijski kompleks predstavlja celinu koja se sastoji od više međusobno povezanih samostalnih funkcionalnih celina, odnosno katastarskih parcela, koje mogu imati različitu namenu u funkciji proizvodnih, neproizvodnih ili drugih privrednih delatnosti, odnosno proizvodnje energije;”.

U tački 26) posle reči: „dokumentom;” dodaje se zapeta i reči: „kao i objekti u njihovoj funkciji;”.

Član 2.

U članu 69. stav 1. posle reči: „iz člana 2. tač.” dodaje se reč: „20g);”.

U stavu 9. posle reči: „odnosno korisnika zemljišta” dodaje se zapeta i reči: „odnosno izjave investitora da će pre izdavanja upotrebne dozvole rešiti imovinsko-pravne odnose na nepokretnosti”, a posle reči: „ugovor o ustanovljavanju prava službenosti” dodaje se zapeta i reči: „ugovor o zakupu zemljišta”.

Član 3.

U članu 70. stav 7. menja se i glasi:

„U slučaju iz stava 6. ovog člana, ako je zemljište ispod objekta u javnoj svojini Republike Srbije, nadležni organ u postupku ozakonjenja na utvrđenu površinu zemljišta pribavlja saglasnost Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije.”

Stav 18. menja se i glasi:

„Rešenjem iz stava 16. ovog člana utvrđuje se prestanak prava korišćenja, odnosno prava svojine dotadašnjeg korisnika, odnosno vlasnika građevinskog zemljišta i pravo vlasnika objekta da pravo svojine na građevinskom zemljištu, koje je određeno kao zemljište za redovnu upotrebu objekta, stekne neposrednom pogodbom, po tržišnoj ceni, u skladu sa ovim zakonom.”

Član 4.

U članu 102. stav 3. reči: „osim za lica iz člana 102. stav 9. ovog zakona” zamenjuju se rečima: „osim za lica čiji je položaj uređen zakonom kojim se uređuje pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu”.

Član 5.

U članu 103. stav 6. reči: „lica iz člana 102. stav 9. ovog zakona” zamenjuju se rečima: „lica čiji je položaj uređen zakonom kojim se uređuje pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu”.

Član 6.

U članu 106. stav 7. menja se i glasi:

„Odredbe ovog člana koje se odnose na razvrgnuće suvlasničke zajednice primenjuju se i na lica čiji je položaj uređen zakonom kojim se uređuje pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu, u cilju razvrgnuća sukorisničke zajednice i formiranja novih katastarskih parcela u skladu sa ovim zakonom. Na novoformiranim katastarskim parcelama upisuje se pravo korišćenja.”

Član 7.

U članu 132. stav 2. reči: „projekta za izvođenje” zamenjuju se rečima: „projekta za građevinsku dozvolu”.

U stavu 3. posle reči: „podnošenja” dodaje se reč: „urednog”.

Član 8.

U članu 133. stav 2. tačka 24) briše se.

Član 9.

U članu 135. posle stava 4. dodaje se novi stav 5, koji glasi:

„Za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata građevinska dozvola može se izdati za više katastarskih parcela, odnosno delova katastarskih parcela uz obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole, a na osnovu projekta preparcelacije, izvrši spajanje tih katastarskih parcela.”

Posle dosadašnjeg stava 5, koji postaje stav 6. dodaje se novi stav 7, koji glasi:

„Za izgradnju trafostanice unutar objekta, kao dokaz o odgovarajućem pravu smatra se i saglasnost investitora, odnosno vlasnika objekta. Po izgradnji objekta, deo zgrade u kome je izgrađena trafostanica, postaje samostalni deo zgrade u skladu sa propisima kojima je uređena materija održavanja zgrada.”

Dosadašnji stav 6. postaje stav 8.

Dosadašnji stav 7. briše se.

Dosadašnji st. 8-12. postaju st. 9-13.

U dosadašnjem stavu 13, koji postaje stav 14. zapeta i reči: „osim ako je zabeležba upisana nakon stupanja na snagu Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova („Službeni glasnik RS”, broj 41/18)” brišu se.

Dosadašnji stav 14. postaje stav 15.

Član 10.

U članu 136. stav 1. u tački 3) posle reči: „odnosno katastarskim parcelama” dodaje se zapeta i reči: „odnosno delovima katastarskih parcela”.

Član 11.

U članu 137. stav 1. tačka na kraju zamenjuje se zapetom i dodaju reči: „odnosno za više katastarskih parcela ili delova katastarskih parcela za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata.”

Član 12.

U članu 140. posle stava 1. dodaje se novi stav 2, koji glasi:

„Izuzetno od stava 1. ovog člana, kada je prijava radova izvršena na osnovu člana 148. stav 5. ovog zakona, građevinska dozvola važi do prijave radova svih delova objekta.”

U dosadašnjem stavu 2. koji postaje stav 3. reči: „iz stava 1. ovog člana”, zamenjuju se rečima: „iz st. 1. i 2. ovog člana”.

Dosadašnji st. 3-7. postaju st. 4-8.

Član 13.

U članu 148. posle stava 4. dodaju se novi st. 5. i 6, koji glase:

„U slučaju da je građevinska dozvola izdata na osnovu izjave investitora iz člana 69. stav 9. ovog zakona, prijava radova se može podneti samo za deo objekta za koji je investitor dostavio dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima u skladu sa ovim zakonom.

Kada je građevinska dozvola, odnosno rešenje o odobrenju za izvođenje radova iz člana 145. ovog zakona izdato za više katastarskih parcela, odnosno za delove katastarskih parcela, kao dokaz o odovarajućem pravu dostavlja se dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima, u skladu sa ovim zakonom, za katastarske parcele obuhvaćene projektom preparcelacije, koji je sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta, uz obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole pribavi potvrdu projekta preparcelacije, odnosno parcelacije i izvrši provođenje tog projekta preparcelacije odnosno parcelacije.”

Dosadašnji st. 5-7. postaju st. 7-9.

Član 14.

U članu 161. posle stava 2. dodaje se stav 3, koji glasi:

„Administrativno-stručne i tehničke poslove u vezi sa polaganjem stručnog ispita ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva može poveriti strukovnoj organizaciji, odnosno strukovnom udruženju na osnovu ugovora koji nadležno ministarstvo zaključuje sa tom organizacijom.”

Član 15.

U članu 165. st. 5. i 6. menjaju se i glase:

„Skupštinu Komore čine predstavnici matičnih sekcija. Svaka matična sekcija delegira jednak broj svojih predstavnika.

Upravni odbor ima dvanaest članova, od kojih šest članova imenuje nadležno ministarstvo, a šest članova čine po jedan izabrani predstavnik svake od matičnih sekcija.”

Posle stava 6. dodaje se novi stav 7, koji glasi:

„Upravni odbor ima predsednika i potpredsednika. Predsednika i potpredsednika bira Upravni odbor iz reda članova Upravnog odbora koje imenuje nadležno ministarstvo.”

Dosadašnji stav 7. postaje stav 8.

U dosadašnjem stavu 8, koji postaje stav 9. zapeta i reči: „svi iz reda članova Komore” brišu se.

Dosadašnji st. 9-11. postaju st. 10-12.

Član 16.

Član 180. briše se.

Član 17.

U članu 201. stav 5. posle reči: „prostornog”, dodaju se reči: „i urbanističkog”.

U stavu 7. tač. 20) i 21) menjaju se glase:

„20) uslove, program i način polaganja stručnog ispita u oblasti prostornog i urbanističkog planiranja, izrade tehničke dokumentacije građenja i energetske efikasnosti, obavljanje administrativno-stručnih poslova organizacije polaganja stručnog ispita, sastav i način rada komisije za polaganje stručnog ispita i vođenje evidencije o položenom stručnom ispitu (član 161);

21) uslove i postupak izdavanja, oduzimanja i produžavanja licence za odgovornog prostornog planera, odgovornog urbanistu, odgovornog projektanta i odgovornog izvođača radova, kao i izgled i sadržinu svečane forme licence (član 162);”.

Tačka 28) menja se i glasi:

„28) način objavljivanja podataka registra licenciranih inženjera, arhitekata i prostornih planera;”.

Tačka 32) menja se i glasi:

„32) sadržinu i način vođenja registra licenciranih inženjera, arhitekata i prostornih planera, uslove koje treba da ispune lica da bi bila upisana u registar, način i postupak za upis u registar, način vršenja upisa, izmene i brisanja podataka upisanih u registar, kao i izgled i uverenje o upisu u registar i status profesionalnog mirovanja (član 162);”.

Član 18.

Podzakonski akti za sprovođenje ovog zakona doneće se u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja podzakonskih akata iz ovog zakona primenjivaće se podzakonski akti doneti na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14 i 83/18), ako nisu u suprotnosti sa odredbama ovog zakona.

Član 19.

Započeti postupci za rešavanje zahteva za izdavanje odobrenja za izgradnju, lokacijske dozvole, lokacijske uslove, građevinske dozvole, upotrebne dozvole i drugih zahteva za rešavanje o pojedinačnim pravima i obavezama podnetih do dana stupanja na snagu ovog zakona, okončaće se po propisima po kojima su započeti.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, postupci u vezi sa projektima za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju, započeti po odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14 i 83/18), okončaće se po odredbama ovog zakona.

Član 20.

Važeći planski dokumenti koji su doneti pre 1. januara 1993. godine, prestaju da važe po isteku 24 meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, a organi nadležni za njihovo donošenje dužni su da u tom roku donesu novi planski dokument.

Član 21.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 97. stav 1. tačka 12. Ustava Republike Srbije, kojim se utvrđuje da Republika Srbija, između ostalog, uređuje i organizaciju i korišćenje prostora.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, koje je prema članu 6. stav 2. Zakona o ministarstvima („Službeni glasnik RS”, br. 44/14, 14/15, 54/15, 96/15 - dr. zakon i 62/17) nadležno za obavljanje poslova državne uprave u oblasti železničkog, drumskog, vodnog i vazdušnog saobraćaja, koji se odnose između ostalog i na realizaciju projekata izgradnje saobraćajne infrastrukture i infrastrukturne projekte od posebnog značaja u oblasti niskogradnje.

Na osnovu dosadašnjeg iskustva u realizaciji ovih projekata, došlo se do zaključka da u procesu realizacije projekata puno vremena oduzima rešavanje imovinsko-pravnih odnosa pre izdavanja Građevinske dozvole i da zbog toga radovi često kasne sa realizacijom. Tu se misli na izradu Projekata parcelacije i preparcelacije, zatim sprovođenje procedura u katastru po tim projektima i na kraju sam proces eksproprijacije, koji je dugotrajan za linijske infrastrukturne objekte (puteve, pruge i sl), jer se ti objekti planiraju, projektuju i grade na više hiljada katastarskih parcela, za čije je rešavanje potrebno najmanje godinu dana, nekad i više, zavisno od problema na koje se naiđe u toku eksproprijacije (nelegalni objekti, čekanje rešavanja zahteva za legalizaciju za te objekte, neupisani objekti u katastru, raseljavanje stanovništva, žalbe na rešenja o upisu u katastar, žalbe na rešenja o eksproprijaciji i sl).

Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je u svom planu rada i budžetu za 2019. godinu (sa planom i za 2020. i 2021. godinu), planiralo otpočinjanje realizacije projekata iz novog investicionog ciklusa, čija vrednost je procenjena na oko 5 milijardi evra ulaganja u infrastrukturne projekte. Tu su projekti od značaja za Republiku Srbiju i to u putnoj infrastrukturi: izgradnja autoputa E-763, deonica: Preljina – Požega, izgradnja „Moravskog koridora” deonica Pojate – Preljina, izgradnja autoputa Beograd – Sarajevo, izgradnja „Fruškogorskog koridora” deonica Novi Sad – Ruma, izgradnja saobraćajnice Ruma – Šabac (autoput) i Šabac – Loznica (brza saobraćajnica), izgradnja autoputa Niš – Merdare, Obilaznica oko Beograda (sektori 4, 5 i 6), Kragujevac – Batočina, zatim u železničkoj: izgradnja brze pruge Beograd – Budimpešta, rekonstrukcija pruge Jajinci – Mala Krsna, rekonstrukcija pruge Niš – Dimitrovgrad, rekonstrukcija pruge Niš – Brestovac itd.

Svi ovi projekti predstavljaju linijske infrastrukturne objekte, koji se grade u dužinama od nekoliko desetina kilometara i na nekoliko hiljada katastarskih parcela. Kako bi se ubrzao početak izgradnje ovih objekata, potrebno je izmeniti odredbe u Zakonu o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: Zakon) i omogućiti brže pribavljanje Građevinske dozvole. Drugim rečima, Građevinska dozvola bi se izdala Investitoru za celokupan projekat, Izvođač bi krenuo sa radovima odmah na delovima gde su završeni postupci eksproprijacije, a gde nije završena eksproprijacija i procedure u katastrima, iste bi se rešavale paralelno sa izvođenjem radova, pri čemu se nikako ne bi narušavala prava vlasnika nepokretnosti koje su predmet eksproprijacije.

Za sve navedene projekte obezbeđena su sredstva u budžetu Republike Srbije i garancije za kredite, za koje su pregovori sa bankama u toku za obezbeđivanje što povoljnijih uslova kreditiranja. Usvajanjem ovakvog zakonskog rešenja, ubrzala bi se realizacija projekata i time bi Republika Srbija bila u situaciji da

plaća manje naknade bankama na neiskorišćena sredstva iz kredita, a doprinelo bi se i većoj iskorišćenosti sredstva iz budžeta Republike Srbije.

Zbog svega napred navedenog predlažu se ove izmene Zakona, koje će omogućiti bržu i efikasniju realizaciju projekata od značaja za Republiku Srbiju.

Sve planirane izmene ne ugrožavaju ustavna i ljudska prava građana Republike Srbije, a sa druge strane stvaraju uslove za efikasniju realizaciju projekata od značaja za Republiku Srbiju.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Odredbama člana 1. Predloga zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: Predlog zakona), izvršeno je preciziranje pojma linijskog infrastrukturnog objekta i tačkom 20g) dodat je pojam privredno – industrijski kompleksi.

Članom 2. Predloga zakona, izvršeno je preciziranje dokaza koji se dostavljaju kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima, kao i objekti na koje se odnose.

U članu 3. Predloga zakona, kojim se menja st. 7. i 18. člana 70. Zakona, izvršeno je preciziranje prava vlasnika objekta da pravo svojine na građevinskom zemljištu stekne neposrednom pogodbom, po tržišnoj ceni, u skladu sa ovim zakonom, kao i nadležnost Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije.

Članom 4. Predloga zakona, izvršeno je terminološko usklađivanje člana 102. stav 3. Zakona.

Članom 5. Predloga zakona, izvršeno je terminološko usklađivanje člana 103. stav 6. Zakona.

Članom 6. Predloga zakona, izvršeno je terminološko usklađivanje člana 106. Zakona.

Članom 7. Predloga zakona, izvršeno je preciziranje dostavljanja zahteva kod stručne kontrole tehničke dokumentacije, kao i terminološko usklađivanje člana 132. Zakona.

Članom 8. Predloga zakona, izbrisana je tačka 24) u članu 133. Zakona.

Članom 9. Predloga zakona, izvršeno je preciziranje dokaza za izdavanja građevinske dozvole u članu 135. Zakona, kada postoji upisana zabeležba u evidenciji katastra nepokretnosti, kao i da se za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata građevinska dozvola može izdati za više katastarskih parcela, odnosno delova katastarskih parcela uz obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole, a na osnovu projekta preparcelacije, izvrši spajanje tih katastarskih parcela. Takođe, propisano je da se za izgradnju trafostanice unutar objekta, kao dokaz o odgovarajućem pravu smatra i saglasnost investitora odnosno vlasnika objekta.

Članom 10. Predloga zakona, izvršeno je preciziranje sadržine građevinske dozvole u članu 136. stav 1. tačka 3) Zakona.

Članom 11. Predloga zakona, precizirano je u članu 137. stav 1. Zakona da se građevinska dozvola izdaje i za više katastarskih parcela, ili delova katastarskih parcela za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata.

Članom 12. Predloga zakona, preciziran je rok važenja građevinske dozvole kada se radovi prijavljuju za deo objekta.

Članom 13. Predloga zakona, dodati su st. 5. i 6. u članu 148. Zakona, kojima je definisano da u slučaju da je građevinska dozvola izdata na osnovu izjave investitora iz člana 69. stav 9. ovog zakona, prijava radova se može podneti samo za deo objekta za koji je investitor dostavio dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima u skladu sa ovim zakonom. Izuzetno od stava 5. ovog člana, kada je građevinska dozvola, odnosno rešenje o odobrenju za izvođenje radova iz člana 145. ovog zakona, izdato za više katastarskih parcela, odnosno za delove katastarskih parcela, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima smatra se i izrađen projekat parcelacije i preparcelacije, koji je sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta za izvođenje radova iz člana 145. ovog zakona.

Članom 14. Predloga zakona, dodat je novi stav 3. u članu 161. kojim se propisuje mogućnost poveravanja administrativnih i stručnih poslovi u vezi sa polaganjem stručnog ispita.

Članom 15. Predloga zakona, u članu 165. Zakona proširen je krug lica koji mogu biti članovi Nadzornog odbora Inženjerske komore Srbije (u daljem tekstu: Komora) i precizirana organizacija Upravnog odbora Komore.

Članom 16. Predloga zakona, brisan je član 180. Zakona, budući da zbog drugačije organizacije Komore nije više potrebno da postoji u Zakonu.

Članom 17. Predloga zakona, precizirano je ovlašćenje za donošenje podzakonskih akata u članu 201. Zakona.

Članom 18. Predloga zakona propisan je rok za donošenje podzakonskih akata i primena već donetih.

Članom 19. Predloga zakona propisano je da će se započeti postupci za rešavanje zahteva za izdavanje odobrenja za izgradnju, lokacijske dozvole, lokacijske uslove, građevinske dozvole, upotrebne dozvole i drugih zahteva za rešavanje o pojedinačnim pravima i obavezama podnetih do dana stupanja na snagu ovog zakona, okončaće se po propisima po kojima su započeti, kao i izuzetak od ovog pravila.

Članom 20. Predloga zakona produžen je rok važenja planskih dokumenata koji su doneti pre 1. januara 1993. godine.

Članom 21. Predloga zakona propisano je stupanje na snagu ovog zakona.

IV. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE OVOG ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna dodatna finansijska sredstva iz budžeta Republike Srbije.

V. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Predlaže se donošenje ovog zakona po hitnom postupku u skladu sa članom 167. Poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS”, broj 20/12 – prečišćen tekst), s obzirom na to da je neophodna što hitnija primena ovog zakona, kao i postupaka koji su predviđeni ovim zakonom. Takođe, izmene i dopune Zakona će

bitno doprineti olakšavanju postojećih procedura, što doprinosi boljem položaju stranaka i pozitivnim efektima na privredu.

VI. RAZLOZI ZA STUPANJE NA SNAGU OVOG ZAKONA NAREDNOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE”

Predlaže se stupanje na snagu ovog zakona narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, kako bi se ugrađene izmene i dopune, kojima se poboljšava tekst Zakona i prevazilaze problemi iz prakse, mogle odmah primeniti u praksi. S obzirom na navedeno, neophodno je stupanje na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, kao i što hitnija primena u praksi.

VII. PREGLED ODREĐABA KOJE SE MENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

2. Pojmovi

Član 2.

Pojedini izrazi upotrebljeni u ovom zakonu imaju sledeće značenje:

tač. 1)-3) (brisane)

- 4) namena zemljišta jeste način korišćenja zemljišta određen planskim dokumentom;
- 5) pretežna namena zemljišta jeste način korišćenja zemljišta za više različitih namena, od kojih je jedna preovlađujuća;
- 6) površina javne namene jeste prostor određen planskim dokumentom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa u skladu sa posebnim zakonom (ulice, trgovi, parkovi i dr.);
- 7) obuhvat plana jeste prostorno ili administrativno određena celina za koju je predviđena izrada nekog prostornog ili urbanističkog plana u skladu sa zakonom;
- 8) urbana obnova jeste skup planskih, graditeljskih i drugih mera kojima se obnavlja, uređuje ili rekonstruiše izgrađeni deo grada ili gradskog naselja;
- 9) regulaciona linija jeste linija koja razdvaja površinu određene javne namene od površina predviđenih za druge javne i ostale namene;
- 10) građevinska linija jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta;
- 11) nomenklatura statističkih teritorijalnih jedinica jeste skup pojmova, naziva i simbola koji opisuje grupe teritorijalnih jedinica sa nivoima grupisanja i koja sadrži kriterijume po kojima je izvršeno grupisanje, a koju usvaja Vlada, na predlog republičkog organa nadležnog za poslove statistike;
- 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;
- 15a) direktiva Inspire je dokument kojim se postavljaju osnovna pravila usmerena ka uspostavljanju Infrastrukture prostornih informacija u Evropskoj uniji, a u Srbiji se sprovodi kroz Nacionalnu infrastrukturu geoprostornih podataka;
- 16) naseljeno mesto jeste izgrađeni, funkcionalno objedinjeni prostor na kome su obezbeđeni uslovi za život i rad ljudi i zadovoljavanje zajedničkih potreba stanovnika;

- 17) grad jeste naselje koje je kao grad utvrđeno zakonom;
- 18) selo jeste naselje čije se stanovništvo pretežno bavi poljoprivredom, a koje nije sedište opštine;
- 19) građevinsko područje jeste uređeni i izgrađeni deo naseljenog mesta, kao i neizgrađeni deo područja određen planskim dokumentom za zaštitu, uređenje ili izgradnju objekta;
- 20) građevinska parcela jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju;
- 20a) građevinski kompleks predstavlja celinu koja se sastoji od više međusobno povezanih samostalnih funkcionalnih celina, odnosno katastarskih parcela, koje mogu imati različitu namenu;
- 20b) *stambeni kompleks* jeste prostorna celina koja se sastoji od više povezanih samostalnih funkcionalnih celina, odnosno katastarskih parcela, koje imaju pretežnu stambenu namenu (porodično ili višeporodično stanovanje), i u okviru koga se formiraju zelene i slobodne površine, na zemljištu ostale namene;
- 20v) *stambeni blok* jeste zaokružena prostorna celina u građevinskom području naseljenog mesta, pravilnog geometrijskog oblika sa pretežnom stambenom namenom (po pravilu višeporodično stanovanje), oivičen je javnim saobraćajnim površinama, a unutar bloka se formiraju interne saobraćajnice kolsko – pešačke staze, slobodne i zelene površine u javnom korišćenju. Prema načinu građenja stambeni blokovi mogu biti ivično i slobodno građeni, odnosno otvoreni, poluotvoreni i zatvoreni. otvoreni stambeni blok se sastoji od slobodnostojećih objekata višeporodičnog stanovanja na zemljištu koje je u javnom korišćenju. poluotvoreni stambeni blok čine objekti izgrađeni u prekinutom nizu. zatvoreni stambeni blok čine objekti izgrađeni u neprekinutom nizu sa svih strana bloka;
- 20G) PRIVREDNO – INDUSTRIJSKI KOMPLEKS PREDSTAVLJA CELINU KOJA SE SASTOJI OD VIŠE MEĐUSOBNO POVEZANIH SAMOSTALNIH FUNKCIONALNIH CELINA, ODNOSNO KATASTARSKIH PARCELA, KOJE MOGU IMATI RAZLIČITU NAMENU U FUNKCIJI PROIZVODNIH, NEPROIZVODNIH ILI DRUGIH PRIVREDNIH DELATNOSTI, ODNOSNO PROIZVODNJE ENERGIJE;
- 21) investitor jeste lice za čije potrebe se gradi objekat i na čije ime glasi građevinska dozvola;
- 22) *objekat* jeste građevina spojena sa tlom, izvedena od svrsishodno povezanih građevinskih proizvoda, odnosno građevinskih radova, koja predstavlja fizičku, funkcionalnu, tehničko-tehnološku ili biotehničku celinu (zgrade i inženjerski objekti i sl.), koji može biti podzemni ili nadzemni;
- 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. nadstrešnica), 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 ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.);

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

24b) *skijaška staza* jeste uređena i obeležena površina javnog skijališta kao uređene javne površine koja se određuje na osnovu zakona kojim se uređuju javna skijališta. za skijašku stazu ne određuje se građevinsko zemljište, a može biti na svim vrstama zemljišta (građevinsko, poljoprivredno i šumsko), već se za uređenje skijaške staze primenjuju pravila i propisi za parterno uređenje zemljišta, uz obaveznu antierozionu zaštitu i može biti u svim oblicima svojine;

24v) *ski-vučnica* je žičara koja užetom vuče lica sa odgovarajućom opremom po tlu;

24g) *skijaška traka* je specifična vučna instalacija sa specifičnim tehničko-tehnološkim karakteristikama;

24d) *oprema* su pojedinačni uređaji, mašine, procesne instalacije i drugi proizvodi od kojih se sastoji postrojenje, koji mogu biti i samostalno ugrađeni u objekat radi tehnološkog ili drugog procesa kojem je objekat namenjen;

24đ) *osnovni zahtevi* za objekte su zahtevi koje objekat treba da zadovolji tokom ekonomski prihvatljivog veka upotrebe, utvrđeni posebnim propisima;

25) (brisana)

26) *linijski infrastrukturni objekat* jeste javni put, javna železnička infrastruktura, elektroenergetski vod, naftovod, produktovod, gasovod, derivacioni cevovod, objekat visinskog prevoza, linijska infrastruktura elektronskih komunikacija, vodovodna i kanalizaciona infrastruktura i sl. koji može biti nadzemni ili podzemni, čija izgradnja je predviđena odgovarajućim planskim dokumentom, KAO I OBJEKTI U NJIHOVOJ FUNKCIJI;

26a) *tuneli* (putni, železnički ili za posebnu namenu) su posebna vrsta podzemnih infrastrukturnih objekata, čijom izgradnjom se ne narušava korišćenje zemljišta na površini terena postojeće namene, uz eventualna tehnička ograničenja koje definiše planski dokument;

26b) *podzemni delovi infrastrukture i sistema za navodnjavanje* su posebna vrsta podzemnih infrastrukturnih objekata koji se grade u poljoprivredne svrhe, a čijom se izgradnjom na poljoprivrednom i šumskom zemljištu, kao i na građevinskom zemljištu koje se koristi u poljoprivredne svrhe, ne narušava korišćenje zemljišta na površini terena postojeće namene i izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju ovih objekata ne može se uslovljavati postojanjem, odnosno dovoljnom razvijenošću planske

dokumentacije za područje na kome se nalaze parcele na kojima se planira izgradnja;

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

27v) *klizište* je vid erozije zemljišta koja se odvija pod uticajem prirodnih i seizmoloških prilika pri čemu se deo stenovite ili rastresite mase odvaja od podloge i nekontrolisano klizi po kliznoj površini;

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

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

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

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

32) *rekonstrukcija* jeste izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu u gabaritu i volumenu objekta kojima se utiče na ispunjavanje osnovnih zahteva za objekat, menja tehnološki proces; menja spoljni izgled objekta ili povećava broj funkcionalnih jedinica, vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija sa povećanjem kapaciteta;

32a) *rekonstrukcija linijskog infrastrukturnog objekta* jeste izvođenje građevinskih radova u zaštitnom pojasu, u skladu sa posebnim zakonom, kojima se može promeniti gabarit, volumen, položaj ili oprema postojećeg objekta, kao i izvođenje radova koji obuhvataju radove velikog obima, zamene elementa na postojećim linijskim objektima, kojima se ne menja njeno celokupno funkcionisanje;

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

34) *adaptacija* jeste izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu, kojima se: vrši promena organizacije prostora u objektu, vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne menjaju konstruktivni elementi, ne menja spoljni izgled i ne

utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine;

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

35a) sanacija klizišta obuhvata sve radove kojima se vrši saniranje klizišta nastalih na građevinskom, šumskom, poljoprivrednom, putnom ili drugoj vrsti zemljišta. Ovi radovi obuhvataju raščišćavanje i otklanjanje nanosa nastalih kao posledica klizanja tla, projektovanje, obezbeđenje potrebne tehničke dokumentacije, potrebnih građevinskih uslova i izvođenje građevinskih radova potrebnih za sanaciju i zaštitu od pojave novog klizišta;

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

36a) *tekuće (redovno) održavanje objekta* jeste izvođenje radova koji se preduzimaju radi sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom objekta ili radi otklanjanja tih oštećenja, a sastoje se od pregleda, popravki i preuzimanja preventivnih i zaštitnih mera, odnosno svi radovi kojima se obezbeđuje održavanje objekta na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti, kao što su krečenje, farbanje, zamena obloga, zamena sanitarija, radijatora, zamena unutrašnje i spoljašnje stolarije i bravarije, zamena unutrašnjih instalacija i opreme bez povećanja kapaciteta i drugi slični radovi, ako se njima ne menja spoljni izgled zgrade i ako nemaju uticaj na zajedničke delove zgrade i njihovo korišćenje;

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;

41) *separat o tehničkim uslovima izgradnje (u daljem tekstu: separat)* jeste dokument koji donosi imalac javnih ovlašćenja u okviru svoje nadležnosti kad planski dokument ne sadrži uslove, odnosno podatke za izradu tehničke dokumentacije, koji sadrži odgovarajuće uslove i podatke za izradu tehničke dokumentacije, a naročito kapacitete i mesto priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu prema klasama objekata i delovima područja za koje se donosi;

42) *imaoci javnih ovlašćenja* su državni organi, organi autonomne pokrajine i lokalne samouprave, posebne organizacije i druga lica koja vrše javna ovlašćenja u skladu sa zakonom;

42a) uslovi za projektovanje, odnosno priključenje jesu uslovi koje izdaju imaooci javnih ovlašćenja u objedinjenoj proceduri u postupku izdavanja lokacijskih uslova na zahtev nadležnog organa, u skladu sa planskim dokumentom, a koji se ne izdaju u formi upravnog akta, već se njima isključivo definišu precizni uslovi pod kojim se objekat čija je izgradnja predviđena planskim dokumentom može realizovati i predstavljaju sastavni deo lokacijskih uslova.”

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

44) *elektroenergetski objekti* su objekti za proizvodnju, transformaciju, distribuciju i prenos električne energije;

45) *strateški energetska objekti* su objekti koji su određeni kao strateški saglasno propisima kojima je uređena oblast energetike;

46) *sertifikat o energetska svojstvima zgrada* je dokument koji prikazuje energetska svojstva zgrade, ima propisani sadržaj, izgled, uslove i način izdavanja i izdat je kroz centralni registar energetska pasoša (crep);

47) *centralni registar energetska pasoša (crep)* je informacioni sistem preko koga se vrši izdavanje sertifikata o energetska svojstvima zgrada i u kojem se vode baze podataka o ovlašćenim organizacijama koje ispunjavaju propisane uslove za izdavanje sertifikata, odgovornim inženjerima za energetska efikasnost zgrada koji su zaposleni u tim organizacijama i izdatim sertifikatima o energetska svojstvima zgrada;

48) *seveso postrojenje i seveso kompleks* su postrojenje i kompleks koji mogu imati uticaj na životnu sredinu i određuju se u skladu sa propisima kojima se uređuje životna sredina;

49) *tehnička greška u planskim dokumentima* jeste greška koja se uoči u toku sprovođenja usvojenog planskog dokumenta u tekstualnom ili grafičkom delu planskog dokumenta, a odnosi se na greške u nazivima, brojevima, grafičkim simbolima (tačkama, linijama i površinama), kao i druge očigledne netačnosti i nelogičnosti koje se javljaju u tekstualnom i grafičkom delu planskog dokumenta (objavljenom tekstu i overenim grafičkim prikazima).

Svi izrazi u ovom zakonu upotrebljeni u muškom rodu podrazumevaju se i u ženskom rodu i obrnuto

20.4. Posebni slučajevi formiranja građevinske parcele

Član 69.

Za građenje, odnosno postavljanje objekata iz člana 2. tač. 20G), 26), 26b), 27) i 44) ovog zakona, elektronskih objekata ili komunikacionih mreža i uređaja, može se formirati građevinska parcela koja odstupa od površine ili položaja predviđenih planskim dokumentom za tu zonu, pod uslovom da postoji pristup tom objektu,

odnosno tim uređajima, radi održavanja i otklanjanja kvarova ili havarije na njima. Kao dokaz o rešenom pristupu javnoj saobraćajnoj površini priznaje se i upisano pravo službenosti na parcelama poslužnog dobra u korist parcela na povlasnom dobru, odnosno ugovor o uspostavljanju prava službenosti prolaza zaključen sa vlasnikom poslužnog dobra, odnosno saglasnost vlasnika poslužnog dobra, odnosno rešenje o eksproprijaciji u cilju uspostavljanja tog prava službenosti konačno u upravnom postupku, odnosno pravnosnažno rešenje vanparničnog suda kojim se uspostavlja to pravo službenosti, odnosno drugi dokaz o uspostavljanju prava službenosti kroz parcele koje predstavljaju poslužno dobro, a nalaze se između javne saobraćajne površine i povlasne parcele.

Za postavljanje transformatorskih stanica 10/0,4 kV, 20/0,4 kV 35/0,4 kV i 35/10 kV, merno-regulacionih stanica za gas kod potrošača, elektrodistributivnih, elektroprenosnih, anemometarskih i meteoroloških stubova, kao i stubova elektronskih komunikacija, ne formira se posebna građevinska parcela.

Za objekte iz stava 1. ovog člana, koji se sastoje iz podzemnih i nadzemnih delova, građevinska parcela formira se samo za delove tih objekata koji su vezani za površinu zemljišta (glavni objekat, ulazna i izlazna mesta, revizionna okna i sl.), dok se za podzemne delove tih objekata u trasi koridora ne formira posebna građevinska parcela.

Za nadzemne elektroenergetske vodove i elise vetroturbina ne formira se posebna građevinska parcela.

Nadležni organ dozvoljava izgradnju objekata iz st. 2. i 4. ovog člana, kao i podzemnih delova objekata iz stava 1. ovog člana u trasi koridora, na postojećim parcelama, bez obaveze parcelacije, odnosno preparcelacije u cilju izgradnje tih objekata, odnosno ne traži kao poseban dokaz u postupku projekat parcelacije, odnosno preparcelacije izgrađen u skladu sa ovim zakonom.

Ako se nadzemni delovi linijskih infrastrukturnih objekata, sa izuzetkom nadzemnih elektroenergetskih vodova, prostiru 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 građevinske dozvole podnet ugovor o pravu službenosti, u skladu sa ovim zakonom.

Objekti iz st. 1. i 2. ovog člana mogu se graditi na poljoprivrednom zemljištu, bez obzira na katastarsku klasu poljoprivrednog zemljišta, kao i na šumskom zemljištu, bez potrebe pribavljanja saglasnosti ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede. Za potrebe izgradnje navedenih objekata na poljoprivrednom i šumskom zemljištu, mogu se primenjivati odredbe ovog zakona koje se odnose na preparcelaciju, parcelaciju i ispravku granica susednih parcela, kao i odredbe o odstupanju od površine ili položaja predviđenih planskim dokumentom u skladu sa stavom 1. ovog člana, kao i odredbe o nepostojanju obaveze parcelacije, odnosno preparcelacije iz st. 2, 3, 4. i 5. ovog člana, ukoliko su primenjive u zavisnosti od vrste objekata.

Zemljište iznad podzemnog linijskog infrastrukturnog objekta ili ispod nadzemnog linijskog infrastrukturnog objekta, ne mora predstavljati površinu javne namene. Iznad podzemnog infrastrukturnog objekta ili ispod nadzemnog linijskog infrastrukturnog objekta izuzetno mogu se graditi objekti u skladu sa ovim zakonom, uz pribavljanje tehničkih uslova u skladu sa posebnim zakonom, zavisno od vrste infrastrukturnog objekta.

Kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, za objekte iz st. 1. i 2. ovog člana, osim dokaza propisanih članom 135. ovog zakona, može se

podneti i ugovor o ustanovljavanju prava službenosti, odnosno ugovor o zakupu zemljišta u privatnoj svojini sa vlasnikom zemljišta, zaključen u skladu sa posebnim propisima, kao i ugovor o uspostavljanju prava službenosti zaključen sa vlasnikom, odnosno korisnikom zemljišta koji je imalac javnih ovlašćenja, na period koji odredi vlasnik, odnosno korisnik zemljišta, kao i rešenje o uspostavljanju prava službenosti eksproprijacijom na tom zemljištu za tu namenu, konačno u upravnom postupku, kao i pravnosnažno rešenje vanparničnog suda o uspostavljanju prava službenosti na tom zemljištu za tu namenu. Za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata, kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, može se, umesto propisanih dokaza iz ovog člana i drugih dokaza propisanih ovim zakonom dostaviti i popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta, ODNOSNO IZJAVE INVESTITORA DA ĆE PRE IZDAVANJA UPOTREBNE DOZVOLE REŠITI IMOVINSKO-PRAVNE ODNOSI NA NEPOKRETNOSTI. Kada se kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu prilaže ugovor o ustanovljavanju prava službenosti, UGOVOR O ZAKUPU ZEMLJIŠTA ili saglasnost vlasnika ili korisnika zemljišta, odnosno rešenje o uspostavljanju prava službenosti eksproprijacijom ili pravnosnažno rešenje vanparničnog suda o uspostavljanju prava službenosti, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra upisuje pravo svojine samo na objektu, a ugovor, odnosno saglasnost vlasnika, odnosno rešenje kojim je službenost uspostavljena, upisuje se u evidenciju katastra nepokretnosti.

Kada je Republika Srbija vlasnik građevinskog zemljišta na kome nije upisano pravo korišćenja u korist nekog drugog lica, Republička direkcija za imovinu Republike Srbije, u ime Republike Srbije, daje saglasnost koja se upisuje kao zabeležba ili zaključuje ugovor o uspostavljanju prava službenosti na tom zemljištu, najkasnije u roku od 30 dana od dana podnošenja urednog zahteva.

Na zemljištu iznad podzemnih delova objekta iz stava 1. ovog člana i na zemljištu ispod nadzemnih elektroenergetskih vodova i elisa vetroturbina, investitor ima pravo prolaza ispod ili preleta iznad zemljišta, uz obavezu sopstvenika, odnosno držaoca tog zemljišta da ne ometa izgradnju, održavanje i upotrebu tog objekta.

U slučaju iz stava 11. ovog člana, ne dostavlja se dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima u smislu stava 9. ovog člana, niti se formira građevinska parcela za predmetno zemljište, bez obzira na namenu zemljišta.

Investitor za izgradnju objekata iz st. 1. i 2. ovog člana ima pravo prolaza i provoza preko susednog i okolnog zemljišta koje je u svojini drugih vlasnika, radi izvođenja radova u toku izgradnje, kada to zahteva tehnološki postupak i na način koji je u skladu sa takvim tehnološkim postupkom.

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

Investitor je dužan da vlasnicima ili držaocima zemljišta iz stava 12. ovog člana, kao i susednog ili okolnog zemljišta iz stava 13. ovog člana, nadoknadi štetu koju učini izvođenjem radova, prolazom i prevozom, odnosno da vrati zemljište u prvobitno stanje. Ako se ne postigne sporazum o visini naknade štete, odluku o naknadi štete donosi nadležni sud.

20.5. Određivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima

Član 70.

Zemljište za redovnu upotrebu jeste zemljište ispod objekta i zemljište oko objekta, koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu i koje po sprovedenom postupku, u skladu sa ovim zakonom, postaje katastarska parcela.

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

Evidenciju katastarskih parcela iz postupka ozakonjenja iz stava 2. ovog člana, vodi organ koji je doneo rešenje o ozakonjenju, uz obavezu da svako doneto rešenje iz stava 2. ovog člana dostavi i organu nadležnom za imovinsko-pravne poslove. Kada je objekat izgrađen na zemljištu u javnoj svojini Republike Srbije, primerak rešenja dostavlja se Republičkoj direkciji za imovinu Republike Srbije.

Ako je predmet sticanja samo zemljište ispod objekta iz stava 2. ovog člana u otvorenom stambenom bloku ili stambenom kompleksu, nadležni organ određuje i površinu tog zemljišta, na osnovu kopije plana parcele sa ucrtanom osnovom postojećeg objekta, što predstavlja građevinsku parcelu na kojoj nadležni organ može utvrditi rešenjem pravo na izgradnju objekta. Investitor izgradnje objekta na toj građevinskoj parceli ima obavezu formiranja katastarske parcele pre izdavanja rešenja o upotrebnoj dozvoli.

Vlasnici na posebnim delovima objekta izgrađenih u otvorenom stambenom bloku ili stambenom kompleksu imaju pravo upisa udela na građevinskom zemljištu ispod objekta po pravnosnažnosti rešenja o upotrebnoj dozvoli za predmetni objekat.

Ako je predmet sticanja samo zemljište ispod objekta iz stava 2. ovog člana za potrebe ozakonjenja, nadležni organ, rešenjem kojim se prekida postupak ozakonjenja do rešavanja imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu na kome se nezakonito izgrađen objekat nalazi, određuje i površinu tog zemljišta, na osnovu kopije plana parcele sa ucrtanom osnovom postojećeg objekta. Vlasnik objekta koji je predmet ozakonjenja na toj građevinskoj parceli ima obavezu formiranja katastarske parcele pre izdavanja rešenja o ozakonjenju objekta.

~~U slučaju iz stava 6. ovog člana, ako je zemljište ispod objekta u javnoj svojini Republike Srbije, odlučuje Republička direkcija za imovinu Republike Srbije.~~

U SLUČAJU IZ STAVA 6. OVOG ČLANA, AKO JE ZEMLJIŠTE ISPOD OBJEKTA U JAVNOJ SVOJINI REPUBLIKE SRBIJE, NADLEŽNI ORGAN U POSTUPKU OZAKONJENJA NA UTVRĐENU POVRŠINU ZEMLJIŠTA PRIBAVLJA SAGLASNOST REPUBLIČKE DIREKCIJE ZA IMOVINU REPUBLIKE SRBIJE.

Akt iz stava 7. ovog člana predstavlja ispravu podobnu za formiranje katastarske parcele. Po formiranju katastarske parcele Republička direkcija za imovinu Republike Srbije otuđuje novoformiranu katastarsku parcelu vlasniku objekta iz stava 6. ovog člana, u skladu sa ovim i posebnim zakonom.

Zahtev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranje građevinske parcele podnosi se organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za imovinsko-pravne poslove (u daljem tekstu: nadležni organ), ako:

1) postojeća katastarska parcela na kojoj je objekat sagrađen predstavlja samo zemljište ispod objekta, osim u slučaju propisanim ovim zakonom;

2) se radi o objektu za koji je podnet zahtev za ozakonjenje za koji je nadležni organ utvrdio da postoji mogućnost ozakonjenja u smislu ispunjenosti prethodnih uslova i doneo zaključak kojim se postupak ozakonjenja prekida u cilju rešavanja imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu ili objektu koji je upisan u evidenciju o nepokretnosti i pravima na njima u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je uređivana legalizacija objekata ili na osnovu Zakona o legalizaciji objekata („Službeni glasnik RS”, br. 95/13 i 117/14), kada je takav objekat izgrađen na građevinskom zemljištu na kome je kao nosilac prava korišćenja, odnosno vlasnik upisana Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili pravno lice čiji su osnivači Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili neko drugo pravno, odnosno fizičko lice;

3) se radi o objektu koji je upisan u evidenciju o nepokretnosti i pravima na njima u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole („Službeni glasnik RS”, broj 25/13), kada je takav objekat izgrađen na građevinskom zemljištu na kome je kao nosilac prava korišćenja, odnosno vlasnik upisana Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili pravno lice čiji su osnivači Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave ili neko drugo pravno, odnosno fizičko lice.

Uz zahtev iz stava 9. ovog člana vlasnik objekta dostavlja dokaz o pravu svojine i osnov sticanja, odnosno dokaz da je po podnetom zahtevu organ nadležan za poslove legalizacije utvrdio mogućnost legalizacije, odnosno doneo rešenje o legalizaciji objekta, kopiju plana parcele i uverenje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra da li je izvršeno obeležavanje, odnosno formiranje katastarske parcele i po kom osnovu.

Po prijemu zahteva iz stava 9. ovog člana nadležni organ pribavlja po službenoj dužnosti od organa nadležnog za poslove urbanizma izveštaj da li postojeća katastarska parcela ispunjava uslove da bude određena kao zemljište za redovnu upotrebu objekta i uslove za građevinsku parcelu, odnosno da li je, radi utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta potrebno izraditi projekat preparcelacije, odnosno parcelacije, da li postoje urbanistički uslovi za izradu ovih projekata, odnosno pribavi mišljenje, ako je već izvršeno obeležavanje ili formiranje katastarske parcele, da izrada projekta preparcelacije, odnosno parcelacije nije potrebna. Ako organ za poslove urbanizma utvrdi da je potrebna izrada projekta preparcelacije, odnosno parcelacije, izveštaj sadrži i predlog za formiranje građevinske parcele.

Izveštaj iz stava 11. ovog člana, kao i projekat preparcelacije, odnosno parcelacije, izrađuju se u skladu sa uslovima sadržanim u važećem planskom dokumentu, a naročito sa uslovima koji se odnose na položaj postojećeg objekta u odnosu na regulaciju i granice katastarske parcele, uslove i način pristupa katastarskoj parceli, opšti minimum u pogledu površine koji parcela mora ispunjavati u odnosu na namenu i površinu postojećeg objekta ili u skladu sa opštim pravilima za formiranje građevinske parcele propisanim u propisu kojim se uređuju opšta pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Ako izveštaj iz stava 11. ovog člana sadrži obavezu izrade projekta preparcelacije, odnosno parcelacije, nadležni organ obaveštava podnosioca zahteva o potrebi izrade projekta, sa predlogom za formiranje katastarske parcele.

Ako se na osnovu izveštaja iz stava 11. ovog člana utvrdi da nema urbanističkih uslova za izradu projekta preparcelacije, odnosno parcelacije, nadležni organ o tome obaveštava podnosioca zahteva, koji ima pravo da u roku od tri dana od dana dobijanja obaveštenja podnese prigovor opštinskom, odnosno gradskom veću.

Pre donošenja odluke o otuđenju zemljišta, odnosno pre donošenja rešenja o ozakonjenju objekta, odnosno pre upisa prava svojine vlasnika na posebnim delovima objekta, postoji obaveza formiranja posebne katastarske parcele ispod objekta i upisa novoformirane parcele u evidenciju na nepokretnostima i pravima na njima.

Rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu i formiranju građevinske parcele, po sprovedenom postupku, donosi nadležni organ.

Rešenjem iz stava 16. ovog člana određuju se svi elementi potrebni za formiranje katastarske parcele, odnosno utvrđuje se da je postojeća katastarska parcela istovremeno i građevinska parcela, a sastavni deo rešenja je potvrđeni projekat preparcelacije, odnosno parcelacije koji sadrži projekat geodetskog obeležavanja, odnosno konstataciju da je katastarska parcela već obeležena, odnosno formirana.

~~Rešenjem iz stava 16. ovog člana utvrđuje se prestanak prava korišćenja, odnosno prava svojine dotadašnjeg korisnika, odnosno vlasnika građevinskog zemljišta i pravo vlasnika objekta da pravo svojine na preostalom delu parcele građevinskom zemljištu koje nije određeno kao zemljište za redovnu upotrebu objekta, stekne neposrednom pogodbom, po tržišnoj ceni, u skladu sa ovim zakonom.~~

REŠENJEM IZ STAVA 16. OVOG ČLANA UTVRĐUJE SE PRESTANAK PRAVA KORIŠĆENJA, ODNOSNO PRAVA SVOJINE DOTADAŠNJEG KORISNIKA, ODNOSNO VLASNIKA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I PRAVO VLASNIKA OBJEKTA DA PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU, KOJE JE ODREĐENO KAO ZEMLJIŠTE ZA REDOVNU UPOTREBU OBJEKTA, STEKNE NEPOSREDNOM POGODBOM, PO TRŽIŠNOJ CENI, U SKLADU SA OVIM ZAKONOM.

Na rešenje iz stava 16. ovog člana može se izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva, u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja.

Pravnosnažno rešenje iz stava 16. ovog člana je osnov za provođenje promene kod organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra.

Ako je građevinska parcela formirana do 11. septembra 2009. godine u skladu sa zakonom, nadležni organ tu činjenicu prihvata kao stečeno pravo u postupku određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta, odnosno takva katastarska parcela se smatra parcelom koja u utvrđenoj površini služi za redovnu upotrebu objekta, a pravo svojine na toj parceli biće upisano u skladu sa zakonom.

Postupak iz stava 21. ovog člana sprovodi organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, na osnovu dokaza da je građevinska parcela formirana, odnosno obeležena pre 11. septembra 2009. godine.

Pravo trajnog korišćenja parking mesta u otvorenom stambenom bloku i stambenom kompleksu, koje je investitor preneo pravnim poslom trećem licu, može se dalje prometovati i raspolagati u obimu stečenih prava. Ovim pravnim poslom ne stiču se uslovi za upis svojinskih prava u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, ali se pravni posao kojim se prenosi to pravo može upisati kao zabeležba u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima.

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

Član 102.

Pravo korišćenja na građevinskom zemljištu, pretvara se u pravo svojine, bez naknade.

Pravo svojine iz stava 1. ovog člana stiče se danom stupanja na snagu ovog zakona, a upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti.

Pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje se u korist lica koje je upisano kao vlasnik objekta, odnosno objekata koji se nalaze na toj parceli, odnosno u vlasništvu lica koje je upisano kao nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli na neizgrađenom građevinskom zemljištu, ~~osim za lica iz člana 102. stav 9. ovog zakona~~ OSIM ZA LICA ČIJI JE POLOŽAJ UREĐEN ZAKONOM KOJIM SE UREĐUJE PRETVARANJE PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU UZ NAKNADU.

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, dana 11. septembra 2009. godine, kao danom stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, broj 72/09), 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, dana 11. septembra 2009. godine, kao danom stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji, prestaje pravo korišćenja na tim nepokretnostima i prelazi u pravo javne svojine osnivača, bez naknade.

Pod osnivačem iz stava 5. ovog člana smatra se i član jednočlanog privrednog društva ili jedini akcionar u privrednom društvu.

Pravo svojine stečeno u skladu sa st. 3. i 4. ovog člana proizvodi pravno dejstvo od 11. septembra 2009. godine, kao dana stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji, a upis prava svojine u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave, ima deklarativni karakter.

Stranim državama, za potrebe njihovih diplomatskih i konzularnih predstavništva pravo korišćenja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu u javnoj svojini pretvara se u pravo svojine na osnovu prethodno pribavljene saglasnosti ministarstva nadležnog za poslove pravde, na bazi reciprociteta.

Odredbe stava 1. ovog člana ne primenjuju se na lica čiji su položaj, prava i obaveze uređene zakonom kojim se uređuje pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu.

Po zahtevu lica, koje ima upisano pravo korišćenja na građevinskom zemljištu i koje je obaveznik plaćanja naknade za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu može se utvrditi rešenjem prestanak prava korišćenja na građevinskom zemljištu.

Pravnim licima koja su upisana kao nosioci prava korišćenja na građevinskom zemljištu, a koja su prestala da postoje, rešenjem iz stava 10. ovog člana utvrđuje se prestanak prava korišćenja na građevinskom zemljištu i upisuje se pravo javne svojine u korist upisanog titulara javne svojine na toj nepokretnosti.

Prestanak prava korišćenja se utvrđuje u postupku koji sprovodi nadležni organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Postupak iz stava 12. ovog člana pokreće zahtevom nadležno pravobranilaštvo, a kada je upisani titular prava svojine Republika Srbija, postupak pokreće Državno pravobranilaštvo ili Republička direkcija za imovinu Republike Srbije.

Uz zahtev iz stava 13. ovog člana podnosi se: dokaz da privredno društvo, odnosno drugi oblik organizovanja nije upisano u registar privrednih subjekata i da nema pravnog sledbenika; akt o brisanju iz registra privrednih subjekata, kao i drugi dokazi na osnovu kojih se na pouzdan način može utvrditi prestanak privrednog društva, odnosno drugog oblika organizovanja.

Po pravosnažnosti rešenja kojim je utvrđen prestanak prava korišćenja dotadašnjeg nosioca prava korišćenja na građevinskom zemljištu, to rešenje predstavlja osnov za brisanje prava korišćenja na građevinskom zemljištu.

U slučaju iz stava 15. ovog člana pravo javne svojine ostaje upisano na dotadašnjeg titulara javne svojine.

Član 103.

Vlasnicima objekata izgrađenim na građevinskom zemljištu u javnoj svojini za koje je zaključen ugovor o zakupu radi izgradnje, u trajanju od najmanje 50 godina, u skladu sa ranije važećim zakonima o planiranju i izgradnji, po zahtevu zakupca – vlasnika objekta ili dela objekta, utvrđuje se pravo svojine na građevinskom zemljištu, bez naknade, ako je u celosti isplaćen iznos zakupnine za period na koji glasi ugovor o zakupu.

Zakupcima na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, za koje je zaključen ugovor o zakupu radi izgradnje, u trajanju od najmanje 50 godina, u skladu sa ranije važećim zakonima o planiranju i izgradnji, po zahtevu zakupca, utvrđuje se pravo svojine na građevinskom zemljištu, bez naknade, ako je u celosti isplaćen iznos zakupnine za period na koji glasi ugovor o zakupu, osim ako zakupodavac u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona pokrene sudski postupak za raskid ugovora o zakupu, i taj se spor pravosnažno okonča u njegovu korist.

Zakupcima na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, za koje je zaključen ugovor o zakupu bez naknade u skladu sa odredbama ovog zakona, po zahtevu zakupca, pravo zakupa pretvara se u pravo svojine na građevinskom zemljištu bez naknade, kada rešenje o upotrebnoj dozvoli za objekat izgrađen na tom zemljištu postane pravosnažno, ako je to predviđeno ugovorom o zakupu.

Uz zahtev za upis prava svojine za lica iz st. 1. i 2. ovog člana, organu nadležnom za upis prava svojine dostavlja se dokaz da je iznos zakupnine isplaćen u celosti.

Uslove i postupak za pretvaranje prava zakupa u pravo svojine uređuje vlasnik zemljišta u javnoj svojini.

Odredba stava 1. ovog člana ne primenjuje se na lica iz člana 102. stav 9. ovog zakona LICA ČIJI JE POLOŽAJ UREĐEN ZAKONOM KOJIM SE UREĐUJE PRETVARANJE PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU UZ NAKNADU.

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

10. Uspostavljanje jedinstva nepokretnosti

Član 106.

Po okončanom postupku pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu, u skladu sa ovim zakonom, katastarska parcela izgrađenog građevinskog zemljišta zajedno sa objektima sagrađenim na njoj postaje jedinstveni predmet prava svojine (jedinstvo nepokretnosti), tako da se sva postojeća prava i tereti koji su postojali na objektu, odnosno posebnom delu objekta, od trenutka upisa prava svojine prenose i na tu katastarsku parcelu, odnosno deo katastarske parcele vlasnika tog posebnog dela, osim ako je na tom zemljištu ustanovljen dugoročni zakup u skladu sa ovim zakonom.

U slučaju kada je više objekata različitih vlasnika izgrađeno na jednoj katastarskoj parceli, jedinstvo nepokretnosti iz stava 1. ovog člana uspostavlja se po sprovedenom postupku parcelacije, tako da se za svaki objekat posle parcelacije formira posebna katastarska parcela.

U slučaju kada je na jednoj parceli upisano više sukorisnika, odnosno suvlasnika, a samo jedan od njih je vlasnik objekta izgrađenog na toj parceli, jedinstvo nepokretnosti iz stava 1. ovog člana uspostavlja se po sprovedenom postupku parcelacije za katastarsku parcelu na kojoj je sagrađen objekat, dok se ostale parcele formiraju kao katastarske parcele neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Parcelacija iz st. 2. i 3. ovog člana sprovodi se na osnovu saglasnosti vlasnika postojećih objekata ili zemljišta.

U slučaju da saglasnost iz stava 4. ovog člana ne bude postignuta, zainteresovano lice može pokrenuti postupak za razvrgnuće suvlasničke zajednice kod nadležnog suda. Na osnovu pravnosnažne sudske odluke, sprovodi se parcelacija iz st. 2. i 3. ovog člana pred organom nadležnim za poslove državnog premera i katastra.

Prilikom izrade projekta parcelacije za potrebe razvrgnuća suvlasničke zajednice u sudskom postupku, ne moraju se primenjivati odredbe o minimalnoj površini građevinske parcele, o pristupu javnoj saobraćajnoj površini, visini i udaljenju objekata, koji su propisani planskim dokumentom za tu zonu.

~~Odredbe ovog člana koje se odnose na razvrgnuće suvlasničke zajednice primenjuju se i na lica iz člana 102. stav 9. ovog zakona u cilju razvrgnuća sukorisničke zajednice i formiranja novih katastarskih parcela u skladu sa ovim zakonom. Na novoformiranim katastarskim parcelama upisuje se pravo korišćenja.~~

ODREDBE OVOG ČLANA KOJE SE ODOSE NA RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE PRIMENJUJU SE I NA LICA ČIJI JE POLOŽAJ UREĐEN ZAKONOM KOJIM SE UREĐUJE PRETVARANJE PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU UZ NAKNADU, U CILJU RAZVRGNUĆA SUKORISNIČKE ZAJEDNICE I FORMIRANJA NOVIH KATASTARSKIH PARCELA U SKLADU SA OVIM ZAKONOM. NA

NOVOFORMIRANIM KATASTARSKIM PARCELAMA UPISUJE SE PRAVO KORIŠĆENJA.

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 energetskih 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.

Reviziona komisija sačinjava izveštaj sa merama koje se obavezno primenjuju pri izradi projekta za izvođenje PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU.

Rok za dostavljanje izveštaja iz stava 2. ovog člana ne može biti duži od 30 dana, od dana podnošenja UREDNOG zahteva.

Ukoliko reviziona komisija ne dostavi izveštaj iz stava 2. ovog člana u propisanom roku, smatraće se da komisija nema primedbe.

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 sirovina i otpadnih materija za naučno-istraživačke svrhe;

3) objekata za preradu nafte i gasa koji se grade van eksploatacionih polja po prethodno pribavljenoj saglasnosti ministarstva nadležnog za eksploataciju mineralnih sirovina, proizvodnju biogoriva i biotečnosti u postrojenjima kapaciteta preko 100 t godišnje, naftovoda i produktovoda, gasovoda nazivnog radnog nad pritiska preko 16 bara, bunkera stacionarnih i bunkera plutajućih stanica za snabdevanje brodova i tehničkih plovni objekata tečnim gorivom kapaciteta preko 500 m³, skladišta nafte, tečnog naftnog gasa i naftnih derivata kapaciteta preko 500 t koji se grade van eksploatacionih polja definisanih zakonom kojim se uređuje rudarstvo i geološka istraživanja i magistralnih toplovoda;

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 nemetalnih mineralnih sirovina

koji se grade van eksploatacionih polja definisanih zakonom kojim se uređuje rudarstvo i geološka istraživanja, osim objekata za primarnu preradu ukrasnog i drugog kamena;

4a) seveso postrojenja i seveso kompleksa;

5) stadiona za 20 000 i više gledalaca, objekata konstruktivnog raspona preko 50 m, objekata preko 50 m visine, silosa kapaciteta preko 20 000 m³ zavoda za izvršenje krivičnih sankcija, objekata za službene potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništava stranih država, odnosno kancelarija međunarodnih organizacija u Republici Srbiji, ukoliko je to propisano bilateralnim sporazumom, kao i stambenih kompleksa višeporodičnog stanovanja kada je investitor Republika Srbija;

6) termoelektrana snage 10 MW i više, termoelektrana-toplana električne snage 10 MW i više i drugih objekata za proizvodnju električne energije snage 10 MW i više, kao i elektroenergetskih vodova i transformatorskih stanica napona 110 i više kV;

7) međuregionalnih i regionalnih objekata vodosnabdevanja i kanalizacije, postrojenja za pripremu vode za piće kapaciteta preko 200l/s i postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda kapaciteta preko 200 l/s;

8) regulacionih radova za zaštitu od velikih voda gradskih područja i ruralnih površina većih od 300 ha;

9) objekata u granicama nepokretnih kulturnih dobara od izuzetnog značaja i kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne i prirodne baštine, objekata u zaštićenoj okolini kulturnih dobara od izuzetnog značaja sa određenim granicama katastarskih parcela i objekata u zaštićenoj okolini kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne i prirodne baštine, kao 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), u skladu sa zakonom;

9a) 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 za javni vazdušni saobraćaj;

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) objekata elektronskih komunikacija, odnosno mreža, sistema ili sredstava koji su međunarodnog i magistralnog značaja i oni koji se grade na teritoriji dve ili više jedinica lokalne samouprave;

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 MW i više;

21) objekata koji su namenjeni za proizvodnju naoružanja i vojne opreme u smislu zakona kojim se uređuje oblast proizvodnje naoružanja i vojne opreme, kao i objekata za proizvodnju i skladištenje eksplozivnih materija;

22) objekata zdravstvene zaštite smeštajnih kapaciteta preko 500 ležaja;

23) objekata koji se grade na teritoriji dve ili više jedinica lokalnih samouprava.

~~24) objekte za koje je Vlada utvrdila da su projekti od značaja za Republiku Srbiju.~~

3. Izdavanje građevinske dozvole

Član 135.

Građevinska dozvola se izdaje investitoru koji uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi projekat za građevinsku dozvolu i izvod iz projekta za građevinsku dozvolu izrađene u skladu sa propisom kojim se bliže uređuje sadržina tehničke dokumentacije, koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu i koji je dostavio dokaze o uplati odgovarajućih такси i naknada i druge dokaze propisane propisom kojim se bliže uređuje postupak sprovođenja objedinjene procedure.

Kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom.

Za izgradnju podzemnih infrastrukturnih objekata koji se grade u okviru planiranih saobraćajnih ili infrastrukturnih koridora, metodom podbušivanja, kao prva faza realizacije, ne dostavlja se dokaz o odgovarajućem pravu niti dokaz o uklanjanju objekata u smislu ovog zakona, već se navedeni dokazi dostavljaju u drugoj fazi realizacije izgradnje.

Za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata, kao dokaz o odgovarajućem pravu smatra se i pravnosnažno ili konačno rešenje o eksproprijaciji, zaključen ugovor o pravu službenosti u skladu sa ovim zakonom, zaključen ugovor o zakupu na zemljištu u privatnoj svojini, kao i drugi dokazi propisani članom 69. ovog zakona.

ZA IZGRADNJU LINIJSKIH INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA GRAĐEVINSKA DOZVOLA MOŽE SE IZDATI ZA VIŠE KATASTARSKIH PARCELA, ODNOSNO DELOVA KATASTARSKIH PARCELA UZ OBAVEZU INVESTITORA DA PRE IZDAVANJA UPOTREBNE DOZVOLE, A NA OSNOVU PROJEKTA PREPARCELACIJE, IZVRŠI SPAJANJE TIH KATASTARSKIH PARCELA.

Za izgradnju komunalne infrastrukture, kao i rekonstrukciju, sanaciju i adaptaciju javnih saobraćajnih i drugih javnih površina u regulaciji postojeće saobraćajnice, u skladu sa faktičkim stanjem na terenu, ne dostavlja se dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu, odnosno objektu.

ZA IZGRADNJU TRAFOSTANICE UNUTAR OBJEKTA, KAO DOKAZ O ODGOVARAJUĆEM PRAVU SMATRA SE I SAGLASNOST INVESTITORA, ODNOSNO VLASNIKA OBJEKTA. PO IZGRADNJI OBJEKTA, DEO ZGRADE U KOME JE IZGRAĐENA TRAFOSTANICA, POSTAJE SAMOSTALNI DEO ZGRADE

U SKLADU SA PROPISIMA KOJIMA JE UREĐENA MATERIJALNA ODRŽAVANJA ZGRADA.

Za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže se i overena saglasnost tih lica, a ako se izvode radovi na nadziđivanju, prilaže se i ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.

~~Za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu na kome je kao nosilac prava korišćenja upisano lice iz člana 102. stav 9. ovog zakona, uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se izvod iz lista nepokretnosti sa upisanim pravom korišćenja u korist podnosioca zahteva.~~

Za izgradnju ili izvođenje radova na izgradnji objekata za službene potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništava stranih država, odnosno kancelarija međunarodnih organizacija u Republici Srbiji, ukoliko je to propisano bilateralnim sporazumom, investitor nema obavezu plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, ako postoji reciprocitet sa tom stranom državom, o čemu potvrdu izdaje ministarstvo nadležno za spoljne poslove.

Za izgradnju energetskih objekata, pre izdavanja građevinske dozvole, investitor pribavlja energetske dozvole, u skladu sa posebnim zakonom.

Ako je zahtevom za izdavanje građevinske dozvole predviđeno priključenje objekta na komunalnu ili drugu infrastrukturu koja u trenutku izdavanja lokacijskih uslova nije izvedena, što je utvrđeno lokacijskim uslovima, uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole se podnosi ugovor između investitora i odgovarajućeg imaooca javnih ovlašćenja kojim se utvrđuju obaveze ugovornih strana da, najkasnije do isteka roka za završetak radova na objektu za koji se traži građevinska dozvola, izgrade infrastrukturu potrebnu za priključenje tog objekta na komunalnu ili drugu infrastrukturu, odnosno drugi dokaz o obezbeđivanju nedostajuće infrastrukture.

Organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, po prijemu zahteva za izdavanje građevinske dozvole vrši proveru dostavljene dokumentacije u skladu sa članom 8đ ovog zakona.

Građevinska dozvola se izdaje na osnovu važećih lokacijskih uslova nezavisno od toga po čijem zahtevu su lokacijski uslovi izdati.

Organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, izdaje na rizik investitora građevinsku dozvolu i za nepokretnost na kojoj je u evidenciji katastra nepokretnosti upisana zabeležba spora, odnosno upravnog spora, ~~osim ako je zabeležba upisana nakon stupanja na snagu Zakona o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodeva („Službeni glasnik RS”, broj 41/18).~~

Za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine pre izdavanja građevinske dozvole, potrebno je pribaviti izveštaj revizije komisije.

4. Sadržina građevinske dozvole

Član 136.

Građevinska dozvola sadrži naročito podatke o:

- 1) investitoru, odnosno investitoru i finansijeru;
- 2) objektu čije se građenje dozvoljava sa podacima o gabaritu, visini, bruto razvijenoj građevinskoj površini i predračunskoj vrednosti objekta;

3) katastarskoj parceli, odnosno katastarskim parcelama, ODNOSNO DELOVIMA KATASTARSKIH PARCELA na kojima se gradi objekat;

4) postojećem objektu koji se uklanja ili rekonstruiše radi građenja;

5) roku važenja građevinske dozvole;

6) dokumentaciji na osnovu koje se izdaje.

Sastavni deo građevinske dozvole je i izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, sa specifikacijom svih posebnih delova objekta.

Građevinska dozvola se izdaje rešenjem, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva. Sastavni deo rešenja su lokacijski uslovi, iznos doprinosa iz člana 97. stav 2. ovog zakona, izvod iz projekta i projekat za građevinsku dozvolu.

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, ODNOSNO ZA VIŠE KATASTARSKIH PARCELA, ILI DELOVA KATASTARSKIH PARCELA ZA IZGRADNJU LINIJSKIH INFRASTRUKTURNIH OBJEKATA.

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

Brisani su raniji st. 3-6. (vidi član 82. Zakona - 132/2014-3)

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

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole iz stava 3. ovog člana, prilažu se lokacijski uslovi, projekat pripremljenih radova i dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu ili objektu.

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, nije dozvoljena žalba ali se može tužbom pokrenuti upravni spor.

Ako se pripremni radovi odnose na uklanjanje objekta na parceli, obaveza investitora je da nadležnoj službi za katastar nepokretnosti, radi sprovođenja promene dostavi geodetski elaborat o rušenju. Rešenje iz stava 3. ovog člana posebno sadrži obavezu investitora da o uklanjanju objekta na parceli obavesti nadležnog inspektora, koji sačinjava zapisnik i dostavlja ga nadležnoj službi za katastar nepokretnosti, radi sprovođenja promene u katastarskom operatu.

7. Rok važenja građevinske dozvole

Član 140.

Građevinska dozvola prestaje da važi ako se ne izvrši prijava radova u roku od tri godine od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola.

IZUZETNO OD STAVA 1. OVOG ČLANA, KADA JE PRIJAVA RADOVA IZVRŠENA NA OSNOVU ČLANA 148. STAV 5. OVOG ZAKONA, GRAĐEVINSKA DOZVOLA VAŽI DO PRIJAVE RADOVA SVIH DELOVA OBJEKTA.

Rešenje kojim se utvrđuje prestanak važenja građevinske dozvole ~~iz stava 1. ovog člana~~ IZ ST. 1. I 2. OVOG ČLANA donosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

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

Na zahtev investitora, nadležni organ može doneti rešenje kojim se odobrava da pravnosnažna građevinska dozvola ostaje na pravnoj snazi dve godine posle roka propisanog stavom 3. ovog člana, ako se u postupku pokrenutom u roku iz stava 3. ovog člana, utvrdi da je objekat završen u konstruktivnom smislu na osnovu zapisnika nadležnog građevinskog inspektora.

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

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

Brisani su raniji st. 7. i 8. (vidi član 84. Zakona - 132/2014-3)

Odredbe st. 3, 4, 5. i 6. ovog člana odnose se i na rešenja o građevinskoj dozvoli, odnosno rešenja o odobrenju za izgradnju koja su izdata u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je uređivana izgradnja objekata, pre 11. septembra 2009. godine. Rok za pribavljanje upotrebne dozvole za ove objekte je dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

VII. GRAĐENJE

1. Prijava radova

Član 148.

Investitor podnosi prijavu radova organu koji je izdao građevinsku dozvolu pre početka izvođenja radova.

Uz prijavu radova podnosi se dokaz o regulisanju obaveza u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, dokaz o plaćenju

administrativnoj taksi, kao i drugi dokazi određeni propisom kojim se bliže uređuje postupak sprovođenja objedinjene procedure.

Odmah po prijemu uredne prijave, organ koji je izdao građevinsku dozvolu, po službenoj dužnosti, dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra pravnosnažno rešenje o građevinskoj dozvoli, potvrdu o prijavi radova i izvod iz projekta sa grafičkim priložima i specifikacijom posebnih delova, u cilju upisa predbeležbe objekta u izgradnji.

Za linijske infrastrukturne objekte, pored dokaza iz stava 2. ovog člana, kada je rešenje o građevinskoj dozvoli izdato na osnovu konačnog rešenja o eksproprijaciji, 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.

U SLUČAJU DA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA IZDATA NA OSNOVU IZJAVE INVESTITORA IZ ČLANA 69. STAV 9. OVOG ZAKONA, PRIJAVA RADOVA SE MOŽE PODNETI SAMO ZA DEO OBJEKTA ZA KOJI JE INVESTITOR DOSTAVIO DOKAZ O REŠENIM IMOVINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA U SKLADU SA OVIM ZAKONOM.

KADA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA, ODNOSNO REŠENJE O ODOBRENJU ZA IZVOĐENJE RADOVA IZ ČLANA 145. OVOG ZAKONA IZDATO ZA VIŠE KATASTARSKIH PARCELA, ODNOSNO ZA DELOVE KATASTARSKIH PARCELA, KAO DOKAZ O ODGOVARAJUĆEM PRAVU DOSTAVLJA SE DOKAZ O REŠENIM IMOVINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA, U SKLADU SA OVIM ZAKONOM, ZA KATASTARSKE PARCELE OBUHVAĆENE PROJEKTOM PREPARCELACIJE, KOJI JE SASTAVNI DEO PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU, ODNOSNO IDEJNOG PROJEKTA, UZ OBAVEZU INVESTITORA DA PRE IZDAVANJA UPOTREBNE DOZVOLE PRIBAVI POTVRDU PROJEKTA PREPARCELACIJE, ODNOSNO PARCELACIJE I IZVRŠI PROVOĐENJE TOG PROJEKTA PREPARCELACIJE, ODNOSNO PARCELACIJE.

U prijavi iz stava 1. ovog člana investitor navodi datum početka i rok završetka građenja, odnosno izvođenja radova.

Nadležni organ o podnetoj prijavi obaveštava građevinsku inspekciju.

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

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.

ADMINISTRATIVNO-STRUČNE I TEHNIČKE POSLOVE U VEZI SA POLAGANJEM STRUČNOG ISPITA MINISTARSTVO NADLEŽNO ZA POSLOVE URBANIZMA I GRAĐEVINARSTVA MOŽE POVERITI STRUKOVNOJ

ORGANIZACIJI, ODNOSNO STRUKOVNOM UDRUŽENJU NA OSNOVU UGOVORA KOJI NADLEŽNO MINISTARSTVO ZAKLJUČUJE SA TOM ORGANIZACIJOM.

Član 165.

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

Komora je organizovana u šest matičnih sekcija, i to: Matična sekcija arhitekata, Matična sekcija inženjera građevinske struke, Matična sekcija inženjera elektro struke, Matična sekcija inženjera mašinske struke, Matična sekcija inženjera ostalih tehničkih struka i Matična sekcija prostornih planera.

Radom matične sekcije upravlja izvršni odbor sekcije.

Skupština Komore ima 60 članova.

~~U Skupštinu Komore matična sekcija bira broj članova srazmerno svom učešću u ukupnom broju članova Komore, utvrđenom na dan raspisivanja izbora.~~

~~Upravni odbor ima jedanaest članova, i to: predsednika, potpredsednika, tri predstavnika koje imenuje nadležno ministarstvo i predsednike izvršnih odbora matičnih sekcija. Predsednici izvršnih odbora matičnih sekcija su članovi upravnog odbora po položaju.~~

SKUPŠTINU KOMORE ČINE PREDSTAVNICI MATIČNIH SEKCIJA. SVAKA MATIČNA SEKCIJA DELEGIRA JEDNAK BROJ SVOJIH PREDSTAVNIKA.

UPRAVNI ODBOR IMA DVANAEST ČLANOVA, OD KOJIH ŠEST ČLANOVA IMENUJE NADLEŽNO MINISTARSTVO, A ŠEST ČLANOVA ČINE PO JEDAN IZABRANI PREDSTAVNIK SVAKE OD MATIČNIH SEKCIJA.

UPRAVNI ODBOR IMA PREDSEDNIKA I POTPREDSEDNIKA. PREDSEDNIKA I POTPREDSEDNIKA BIRA UPRAVNI ODBOR IZ REDA ČLANOVA UPRAVNOG ODBORA KOJE IMENUJE NADLEŽNO MINISTARSTVO.

Mandat predsednika, potpredsednika i članova Upravnog odbora traje dve godine i mogu biti birani dva puta.

Nadzorni odbor čine predsednik i jedan član koje imenuje nadležno ministarstvo i jedan član koga bira Skupština Komore, ~~svi iz reda članova Komore.~~

Mandat predsednika i članova Nadzornog odbora traje pet godina i mogu biti birani jednom.

Predsednika Komore imenuje Skupština Komore.

Sastav, delokrug i način izbora organa utvrđuje se Statutom Komore.

Član 180.

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

XIV. OVLAŠĆENJE ZA DONOŠENJE PODZAKONSKIH AKATA

Član 201.

Vlada, prema klasi i nameni objekta, propisuje:

- 1) koji se uslovi za projektovanje i priključenje obavezno pribavljaju od imalaca javnih ovlašćenja u postupku izdavanja lokacijskih uslova;
- 2) obaveznu sadržinu, postupak i način izdavanja uslova iz tačke 1) ovog stava;
- 3) obaveznu sadržinu, postupak i način izdavanja lokacijskih uslova od strane nadležnog organa.

Vlada bliže uređuje uslove, način i postupak otuđenja i razmene nepokretnosti u javnoj svojini (član 99).

Vlada bliže propisuje način, uslove i postupak za ulaganje neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini radi ostvarivanja javno-privatnog partnerstva, odnosno unošenja kao osnivačkog uloga u javna preduzeća i privredna društva i zaključivanja ugovora o zajedničkoj izgradnji jednog ili više objekata sa fizičkim ili pravnim licem (član 100).

Vlada bliže propisuje sastav, delokrug i odgovornost republičke komisije za komasaciju, postupak sprovođenja komasacije, sadržinu odluke o komasaciji, sadržinu, uslove i način izdavanja rešenja o komasaciji, postupak izrade i sadržinu projekta komasacije, način procene vrednosti zemljišta u postupku urbane komasacije, troškove i obveznike plaćanja troškova kao i zahtev za izuzimanje iz komasacione mase, svih nosioca stvarnih prava na katastarskoj parceli.

Vlada bliže propisuje kriterijume za izradu dokumenata prostornog I URBANISTIČKOG planiranja, vrste licenci za pravna lica, kao način i postupak izdavanja i oduzimanja licenci i visine troškova izdavanja.

Vlada bliže uređuje način i rokove razmene dokumenata i podnesaka u postupcima pripreme i praćenja izrade planskih dokumenata, kao i format u kome se dostavljaju uslovi.

Ministar bliže propisuje:

- 1) energetska svojstva zgrada i način izračunavanja energetskih svojstava zgrada, energetske zahteve za nove i postojeće zgrade, uslove, sadržinu i način izdavanja sertifikata, kao i sadržinu i način vođenja Centralnog registra energetskih pasoša;

- 1a) tehničke propise kojima se bliže utvrđuju tehnički zahtevi za objekte u cilju ispunjavanja osnovnih zahteva za objekte;

- 1b) tehničke propise kojima se utvrđuju zahtevi za upotrebu, ugradnju i performanse koje moraju da imaju građevinski proizvodi koji se ugrađuju u objekat u odnosu na svoje bitne karakteristike i drugi tehnički zahtevi u vezi s objektima i njihovom izgradnjom;

- 2) tehničke propise čiji su sastavni deo standardi koji definišu obavezne tehničke mere i uslove projektovanja, planiranja i izgradnje, kojim se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama (član 5);

- 3) predmet i postupak sprovođenja objedinjene procedure, vođenje i sadržinu registra objedinjenih procedura i centralne evidencije, kao i ovlašćenja i obaveze registratora (čl. 8, 8a, 8d, 8v i 8g);

4) sadržinu, način, postupak i rokove izrade i objavljivanja separata (čl. 31a, 34, 41, 46, 48, 49, 50, 58. i 61);

5) sadržinu, način i postupak izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (čl. 10–68);

6) uslove i kriterijume za su/finansiranje izrade planskih dokumenata (član 39);

7) način i postupak izbora članova komisije za stručnu kontrolu planskih dokumenata, komisije za kontrolu usklađenosti planskih dokumenata, komisije za planove jedinice lokalne samouprave i komisije za stručnu kontrolu urbanističkog projekta, pravo i visinu naknade članovima komisija, kao i uslove i način rada komisija (čl. 33, 49, 52. i 63a);

8) sadržinu i način vođenja i održavanja centralnog registra planskih dokumenata, informacionog sistema o stanju u prostoru i lokalnog informacionog sistema planskih dokumenata, kao i digitalni format dostavljanja planskih dokumenata (čl. 43. i 45);

9) sadržinu, postupak i način donošenja programa uređivanja građevinskog zemljišta (član 94);

10) klasifikaciju objekata prema nameni, funkcionalnim i strukturalnim karakteristikama i stepenu uticaja na okruženje, s obzirom na rizike vezane za izgradnju i eksploataciju (član 2);

11) sadržinu, način i postupak izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata (čl. 117–124, 129, 131. i 168);

12) uslove osiguranja od profesionalne odgovornosti (član 129a);

13) način i postupak izbora članova komisije, pravo i visinu naknade za rad u komisijama (član 131.), uslove, metodologiju, način rada i odlučivanja revizione komisije i sadržaj izveštaja o stručnoj kontroli (član 132);

13a) posebnu vrstu objekata i posebnu vrstu radova za koje nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa, kao i vrstu objekata koji se grade, odnosno vrstu radova koji se izvode, na osnovu rešenja o odobrenju, kao i obim i sadržaj i kontrolu tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev i postupak koji nadležni organ sprovodi (čl. 144. i 145);

14) sadržinu i način izdavanja građevinske dozvole, (čl. 135–138);

15) uslove koje treba da ispune privredna društva, odnosno druga pravna lica ili preduzetnici za obavljanje poslova izrade tehničke dokumentacije i građenja po vrstama objekata, način i postupak izbora članova komisije, pravo i visinu naknade za rad u komisijama, uslove i način rada i sadržinu podataka za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata, kao i uslove za oduzimanje tih licenci i izgled i formu tih licenci (čl. 126. i 150);

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, kao i sastav komisije za tehnički pregled

objekta, prema klasi i nameni objekta; uslove na osnovu kojih se utvrđuje da je objekat pogodan za upotrebu; formu i sadržinu predloga komisije za tehnički pregled o utvrđivanju podobnosti objekta ili dela objekta za upotrebu, kao i druga pitanja od značaja za vršenje tehničkog pregleda (čl. 154. i 158);

~~20) uslove, program i način polaganja stručnog ispita u oblasti prostornog i urbanističkog planiranja, izrade tehničke dokumentacije građenja i energetske efikasnosti (član 161);~~

20) USLOVE, PROGRAM I NAČIN POLAGANJA STRUČNOG ISPITA U OBLASTI PROSTORNOG I URBANISTIČKOG PLANIRANJA, IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE GRAĐENJA I ENERGETSKE EFIKASNOSTI, OBAVLJANJE ADMINISTRATIVNO-STRUČNIH POSLOVA ORGANIZACIJE POLAGANJA STRUČNOG ISPITA, SASTAV I NAČIN RADA KOMISIJE ZA POLAGANJE STRUČNOG ISPITA I VOĐENJE EVIDENCIJE O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU (ČLAN 161);

~~21) uslove i postupak izdavanja i oduzimanja licence za odgovornog urbanistu, projektanta i izvođača radova, odgovornog planera (član 162);~~

21) USLOVE I POSTUPAK IZDAVANJA, ODUZIMANJA I PRODUŽAVANJA LICENCE ZA ODGOVORNOG PROSTORNOG PLANERA, ODGOVORNOG URBANISTU, ODGOVORNOG PROJEKTANTA I ODGOVORNOG IZVOĐAČA RADOVA, KAO I IZGLED I SADRŽINU SVEČANE FORME LICENCE (ČLAN 162);

22) obrazac i sadržinu legitimacije urbanističkog i građevinskog inspektora, kao i vrstu opreme koju koristi inspektor;

23) postupak donošenja i sadržinu programa uklanjanja objekata (član 171);

24) izgled i sadržinu službenog znaka, kao i postupak zatvaranja gradilišta (član 181);

25) opšta pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (čl. 31. i 57);

26) način i postupak za raspisivanje i sprovođenje urbanističko – arhitektonskog konkursa (član 68a);

27) na koje objekte se ne primenjuju odredbe o izvođaču radova, odgovornom izvođaču radova i obavezi određivanja stručnog nadzora u toku građenja i tehničkog pregleda objekta, prema klasi i nameni objekta (član 153a);

~~28) sadržinu i način objavljivanja podataka registra odgovornih planera, odgovornih urbanista, odgovornih projektanata i odgovornih izvođača;~~

28) NAČIN OBJAVLJIVANJA PODATAKA REGISTRA LICENCIRANIH INŽENJERA, ARHITEKATA I PROSTORNIH PLANERA;

29) klasifikaciju namene zemljišta i planskih simbola (član 32);

30) predmet i postupak održavanja i upravljanje sigurnošću visokih brana i akumulacija napunjenih vodom, jalovinom ili pepelom;

31) sadržinu, način i postupak izmene i dopune planskih dokumenata, kao i skraćenog postupka (član 51b);

~~32) sadržinu i način vođenja registra licenciranih inženjera, arhitekata i prostornih planera, uslove koje treba da ispune lica da bi bila upisana u taj registar, način i postupak za upis u taj registar, kao i način obavljanja, izmene i brisanja podataka upisanih u taj registar i izgled i formu tih licenci (član 162);~~

32) SADRŽINU I NAČIN VOĐENJA REGISTRA LICENCIRANIH INŽENJERA, ARHITEKATA I PROSTORNIH PLANERA, USLOVE KOJE TREBA DA ISPUNE LICA DA BI BILA UPISANA U REGISTAR, NAČIN I POSTUPAK ZA UPIS U REGISTAR, NAČIN VRŠENJA UPISA, IZMENE I BRISANJA PODATAKA UPISANIH U REGISTAR, KAO I IZGLED I UVERENJE O UPISU U REGISTAR I STATUS PROFESIONALNOG MIROVANJA (ČLAN 162);

33) način i postupak izbora članova komisije, pravo i visinu naknade za rad u komisiji za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje i oduzimanje licence za odgovornog planera, odgovornog projektanta i odgovornog izvođača (član 162).

SAMOSTALNE ODREDBE PREDLOGA ZAKONA

ČLAN 18.

PODZAKONSKI AKTI ZA SPROVOĐENJE OVOG ZAKONA DONEĆE SE U ROKU OD 60 DANA OD DANA STUPANJA NA SNAGU OVOG ZAKONA.

DO DONOŠENJA PODZAKONSKIH AKATA IZ OVOG ZAKONA PRIMENJIVAĆE SE PODZAKONSKI AKTI DONETI NA OSNOVU ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI („SLUŽBENI GLASNIK RS”, BR. 72/09, 81/09 - ISPRAVKA, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14 I 83/18), AKO NISU U SUPROTNOSTI SA ODREDBAMA OVOG ZAKONA.

ČLAN 19.

ZAPOČETI POSTUPCI ZA REŠAVANJE ZAHTEVA ZA IZDAVANJE ODOBRENJA ZA IZGRADNJU, LOKACIJSKE DOZVOLE, LOKACIJSKE USLOVE, GRAĐEVINSKE DOZVOLE, UPOTREBNE DOZVOLE I DRUGIH ZAHTEVA ZA REŠAVANJE O POJEDINAČNIM PRAVIMA I OBAVEZAMA PODNETIH DO DANA STUPANJA NA SNAGU OVOG ZAKONA, OKONČAĆE SE PO PROPISIMA PO KOJIMA SU ZAPOČETI.

IZUZETNO OD STAVA 1. OVOG ČLANA, POSTUPCI U VEZI SA PROJEKTIMA ZA IZGRADNJU OBJEKATA OD ZNAČAJA ZA REPUBLIKU SRBIJU, ZAPOČETI PO ODREDBAMA ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI („SLUŽBENI GLASNIK RS”, BR. 72/09, 81/09 - ISPRAVKA, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14 I 83/18), OKONČAĆE SE PO ODREDBAMA OVOG ZAKONA.

ČLAN 20.

VAŽEĆI PLANSKI DOKUMENTI KOJI SU DONETI PRE 1. JANUARA 1993. GODINE, PRESTAJU DA VAŽE PO ISTEKU 24 MESECA OD DANA STUPANJA NA SNAGU OVOG ZAKONA, A ORGANI NADLEŽNI ZA NJIHOVO DONOŠENJE DUŽNI SU DA U TOM ROKU DONESU NOVI PLANSKI DOKUMENT.

ČLAN 21.

OVAJ ZAKON STUPA NA SNAGU NAREDNOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE”.

VIII. ANALIZA EFEKATA PROPISA

Pre izrade Predloga zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: Predlog zakona) analizirani su efekti primene izmena i dopuna Zakona koje su stupile na snagu novembra 2018. godine.

Naime, shodno članu 6. stav 2. Zakona o ministarstvima („Službeni glasnik RS”, br. 44/14, 14/15, 54/15, 96/15 - dr. zakon i 62/17) Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je nadležno između ostalog i za obavljanje poslova državne uprave u oblasti železničkog, drumskog, vodnog i vazdušnog saobraćaja, koji se odnose, između ostalog, i na realizaciju projekata izgradnje saobraćajne infrastrukture i infrastrukturne projekte od posebnog značaja u oblasti niskogradnje.

U izradi teksta izmena ovog zakona, izvršena je detaljna analiza problema koji u praksi predstavljaju pravilo, a ređe presedan, da zbog dugotrajnog postupka rešavanja imovinsko-pravnih odnosa, prilikom planiranja i kasnije realizacije projekata veliki deo vremena Investitor izgubi na rešavanje baš ovih pitanja, bez mogućnosti da započne izvođenje radova na delovima deonice na kojoj su ovi odnosi rešeni.

Uzimajući u obzir da se projekti kao što je izgradnja linijskih infrastrukturnih objekata (putevi, pruge i slično) od izuzetnog značaja prvenstveno za sve građane i građanke Republike Srbije, važno je pristupiti rešavanju ovog problema na efikasan i sveobuhvatan način.

Imajući u vidu da se pomenuti projekti planiraju, projektuju i grade na više hiljada katastarskih parcela, te da iziskuju u zavisnosti od problema koji se utvrdi tokom ove faze projekta višemesečno rešavanje istih, i produžavanje rokova za realizaciju, što dovodi do izdvajanja dodatnih finansijskih sredstava, izmenama Zakona bi se kad su u pitanju linijski infrastrukturni objekti kroz postupke rešavanja eksproprijacije kao dela imovinsko-pravnih pitanja, radili paralelno sa postupkom izvođenja radova.

Svi projekti koji predstavljaju linijske infrastrukturne objekte, grade se u dužinama od nekoliko desetina kilometara i na nekoliko hiljada katastarskih parcela. Kako bi se ubrzao početak izgradnje ovih objekata, neophodna je izmena odredbe u Zakonu o planiranju i izgradnji kako bi se omogućilo brže pribavljanje građevinske dozvole, odnosno, građevinska dozvola bi se izdala Investitoru za celokupan projekat. Izvođač bi mogao odmah da započne radove na delovima na kojima je završen postupak eksproprijacije, odnosno rešeni imovinsko-pravni odnosi, a gde nije završena eksproprijacija i procedure u katastrima, iste bi se rešavale paralelno sa izvođenjem radova, pri čemu se ni u jednom trenutku ne dira u prava vlasnika nepokretnosti koje su predmet eksproprijacije, u skladu sa zakonom.

Navedeno rešenje bi uticalo na efektivnije planiranje finansijskih sredstava i uštedu finansijskih sredstva, a kompletan projekat bi se realizovao u mnogo kraćim rokovima, što bi dovelo do efikasnije realizacije projekata za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata, koji su nesporno od značaja za Republiku Srbiju.

Takođe, ušteda finansijskih sredstava je omogućena kroz korišćenje sredstava za izgradnju, koja su inače ostajala neiskorišćena sve vreme rešavanja imovinsko-pravnih odnosa, a za koja je u slučajevima kada se projekat finansira iz kredita država plaćala penale kreditorima. Za svako nepovlačenje planiranih tranši iz kredita, Investitor je dužan da kreditoru plati određen procenat finansijskih sredstava (utvrđen Ugovorom o zajmu), kao kaznu za nepovlačenje sredstava iz zajma. Ovakvim zakonskim rešenjima bi se značajno smanjio iznos koji je država plaćala na ime penala za nepovlačenje finansijskih sredstava koja su odobrena i koji bi višestruko pokazao uštede u budžetu Republike Srbije.

Takođe bi se učinilo efikasnijim planiranje visine i trošenja budžetskih sredstava za realizaciju predmetnih objekata, jer ne bi neizvesnost trajanja procesa ekspropriacije, uticala na plan realizacije budžeta.

1. Određenje problema koje ovaj zakon treba da reši

Ključni problemi koje ovaj zakon treba da reši su da:

1. Otkloni određene nedostatke koji su uočeni u dosadašnjoj primeni važećeg Zakona koji uređuje oblast planiranja i izgradnje;
2. Precizira i redefiniše određene norme, a sve u cilju daljeg poboljšanja i unapređenja građevinarstva u Republici Srbiji, te daljeg napredovanja na rang listi Svetske banke o uslovima poslovanja – Doing Business;
3. Omogući brže i efikasnije izvođenje projekata izgradnje linijskih infrastrukturnih objekata na način da se sada imovinsko-pravni odnosi za izgradnju ovih objekata rešavaju do upotrebne dozvole;
4. Paralelno rešavanje imovinsko-pravnih odnosa i izvođenje radova na delovima objekta na kojima su ovi odnosi rešeni;
5. Organizovanje inženjerskih struka u okviru Inženjerske komore Srbije (u daljem tekstu: Komora), kako bi sve struke bile podjednako zastupljene u najvišem organu upravljanja Komore. Na ovaj način bi se obezbedilo da o svim pitanjima od značaja za inženjerske struke odlučuje jednak broj predstavnika svih struka;
6. Organizacija administrativno - stručnih i tehničkih poslova polaganja ispita koji se mogu poveriti strukovnoj organizaciji, odnosno strukovnom udruženju, koje bi na taj način bilo uključeno u delokrug stručnih poslova iz inženjerskih oblasti za koje se polaže stručni ispit;
7. Međusobno usklađivanje odredbi zakona;
8. Lakše izdavanje građevinskih dozvola u slučaju kada postoji zabeležba spora na zemljištu, što će pre svega doprineti bržoj realizaciji velikih infrastrukturnih projekata, a neće uticati na pravnu sigurnost, imajući u vidu Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova;
9. Efikasnija realizacija projekata od značaja za Republiku Srbiju;
10. Omogućavanje donošenja novih planskih dokumenata u roku od 24 meseca od dana stupanja zakona na snagu, u slučaju kada su trenutno važeći planski dokumenti doneti pre 1. januara 1993. godine;
11. Donošenje podzakonskih akata kojima bi se precizirale i razradile odredbe zakona.

2. Ciljevi koji se donošenjem ovog zakona postižu

Ciljevi zakonodavne aktivnosti na izradi savremenog pravnog okvira o planiranju i izgradnji su:

1. Dalje podsticanje gradnje uz unapređenje poštovanja principa pravne sigurnosti i bezbednosti izgradnje i korišćenja objekata;
2. Obezbeđivanje kvalitetnih usluga javnog sektora;
3. Formiranje efikasnog mehanizma koji bi dozvolio državnim i lokalnim organima da omoguće realizaciju različitih aktivnosti na osnovu jasnih pravila;
4. Privlačenje domaćih i stranih investitora;
5. Povećanje zaposlenosti;
6. Obezbeđivanje pravnog okvira za transparentnu i precizno propisanu proceduru izdavanja dozvola;
7. Efikasnija realizacija projekata izgradnje linijskih infrastrukturnih objekata.

Ostvarivanjem ovih ciljeva stvoriće se pravni okvir koji će još više da podstakne uređenu i kontrolisanu gradnju. S tim u vezi je i izmenama i dopunama Zakona iz novembra 2018. godine, samostalnim članom 109. propisano da važeći planski dokumenti koji su doneti pre 1. januara 1993. godine, prestaju da važe po isteku 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, a da su organi nadležni za njihovo donošenje dužni da u tom roku donesu novi planski dokument. Imajući u vidu navedeno, više jedinica lokalne samouprave se obratilo sa zahtevom za produženje ovog roka, budući da će istekom roka ostati bez važećih planskih dokumenata, a novi neće biti donet. Primera radi, grad Beograd je podneo inicijativu za produženje roka, budući da je posle usvajanja PGR-a iz 2016. godine, trenutno na snazi 103 planska dokumenta starija od 1. januara 1993. godine i da u novim izmenama PGR-a neće moći da ih preispitaju i donesu nove u ostavljenom roku. Drugim rečima, samo grad Beograd bi ostao bez 103 planska dokumenta. Zbog svega navedenog, predloženo je produženje roka za još 24 meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Opšti i posebni ciljevi usklađeni su sa važećim dokumentima javnih politika i važećim pravnim okvirom, kao i sa prioritetnim ciljevima Vlade, budući da je jedan od prioritetnih ciljeva realizacija infrastrukturnih projekata, čija je realizacija predloženim izmenama olakšana.

3. Druge mogućnosti za rešavanje problema

U toku analize razmatrano je nekoliko relevantnih mogućnosti:

1. status quo - nemenjanje važećeg Zakona;
2. donošenje Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji kojim bi se izvršila korekcija dela uočenih problema;
3. donošenje novog zakona.

Nije moguće rešavanje pomenutog problema na drugačiji način imajući u vidu da se radi o materija koja se propisuje zakonom.

Tokom analize pojedinačnih rešenja u Predlogu zakona, razmatrana su u dva koraka:

- u prvom je razmatrana potreba za izmenama odredbi važećeg Zakona;
- u drugom, ako su izmene bile neophodne, razmatrane su relevantne opcije i utvrđivala se najpoželjnija opcija, sa aspekta utvrđenih kriterijuma.

Razlog zbog kog se nije pristupilo izradi novog zakona jeste to što su izmene manjeg obima, te nije potrebno donositi potpuno novi zakon već nova rešenja implementirati u postojeću strukturu.

4. Zašto je donošenje ovog zakona najbolje za rešavanje problema

Donošenjem ovog zakona bili bi rešeni problemi koji su se pojavili u praksi a koji se odnose na realizaciju i efikasnije sprovođenje projekata izvođenja radova u postupku izgradnje linijskih infrastrukturnih objekata.

Imajući u vidu da je dosadašnjim Zakonom o planiranju i izgradnji, kao uslov za izdavanje građevinske dozvole bilo neophodno rešavanje imovinsko-pravnih odnosa, koje obuhvata rešavanje u katastrima po Projektima parcelacije i preparcelacije i nakon toga eksproprijacija do donošenja Konačnog rešenja o eksproprijaciji, sadašnjim izmenama zakona će se uštedeti na vremenu u toliko koliko je bilo neophodno da se ovi procesi završe.

Kod linijskih infrastrukturnih objekata, ovi procesi mogu trajati od minimalni 6 (šest) meseci, pa i do nekoliko godina.

Predloženim zakonskim rešenjima, ovaj proces će se odvijati paralelno sa izgradnjom objekta, koja traje po nekoliko godina, a svaki investitor je u obavezi da do pribavljanja Upotrebne dozvole reši kompletne imovinsko-pravne odnose i objedini katastarske parcele u jednu, na kojoj je izgrađen objekat.

5. Na koga će i kako uticati predložena rešenja u ovom zakonu

Po svojoj prirodi odredbe ovog zakona imaju efekat na sva domaća i strana privredna društva, kao i na preduzetnike, odnosno na organe javne vlasti, kao i na banke i druge finansijske institucije. Predložena rešenja će imati neposredan efekat na:

- Investitore;
- Privredna društva;
- Preduzetnike;
- Državne organe Republike Srbije, organe autonomne pokrajine i jedinica lokalne samouprave;
- Niz drugih zainteresovanih lica.

Izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji iz novembra 2018. godine, propisano je da za projekte proglašene od značaja za Republiku Srbiju, dozvole za građenje izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva. Međutim, praksa je za ovo kratko vreme pokazala da je ovakvo rešenje nepovoljno za investitora, budući da im se ovako propisanom nadležnošću produžava rok

pribavljanja akata za izgradnju, otežava procedura i povećava cena same realizacije projekta, što nepovoljno utiče na samu investiciju i rokove koji su planirani. Primera radi, investitor bi imao obavezu da pribavlja izveštaj Revizione komisije na idejni projekat za objekte za koje, da celokupan projekat nije proglašen projektom od značaja za Republiku Srbiju, ne bi morao.

Izmene zakona su obuhvatile izmene u okviru načina izbora članova Skupštine i Upravnog odbora Inženjerske komore Srbije (u daljem tekstu: Komora), jer je osnovna funkcija Komore, preko matičnih sekcija, unapređenje inženjerskih delatnosti zastupljenih u Komori. Stoga Predlog zakona predviđa da u Skupštinu Komore svaka matična sekcija, kao osnovni oblik organizovanja inženjerskih struka u okviru Komore, delegira jednak broj svojih predstavnika, kako bi sve struke bile podjednako zastupljene u najvišem organu upravljanja Komore. Na ovaj način bi se obezbedilo da o svim pitanjima od značaja za inženjerske struke odlučuje jednak broj predstavnika svih struka.

Upravni odbor Komore jeste organ koji ne donosi odluke od značaja za inženjerske struke i unapređenje inženjerskih delatnosti, već je izvršni organ koji izvršava odluke od značaja za Komoru. Pored predstavnika svih matičnih sekcija, Predlogom zakona je predloženo da Upravni odbor čini i jednak broj predstavnika nadležnog ministarstva, koje u okviru svojih nadležnosti ostvaruje javni interes u oblastima planiranja i izgradnje, te bi na taj način bilo uključeno sprovođenje odluka od značaja za ove oblasti.

Zakon o planiranju i izgradnji propisuje da se stručni ispit, koji je kao uslov za obavljanje određenih poslova iz oblasti planiranja i izgradnje propisan Zakonom, polaže pred komisijom koju obrazuje ministar nadležan za poslove urbanizma i građevinarstva, dok se Predlogom zakona predviđa da se administrativno-stručni i tehnički poslovi organizovanja polaganja ispita mogu poveriti strukovnoj organizaciji, odnosno strukovnom udruženju, koje bi na taj način bilo uključeno u delokrug stručnih poslova iz inženjerskih oblasti za koje se polaže stručni ispit. Osim toga, ovim rešenjem se daje mogućnost da zbog nedostatka prostornih i drugih tehničkih uslova neophodnih za organizaciju polaganja ispita iz inženjerskih oblasti, administrativno-stručne poslove polaganja ispita u ispitnim rokovima može sprovesti strukovna organizacija.

Shodno svemu navedenom i razlozi za brisanje člana 180. Zakona o planiranju i izgradnji, ogledaju se u tome što je izmenama Zakona iz novembra 2018. godine, smanjen obim nadležnosti Komore, čime je ona postala strukovno udruženje, a poslove izdavanje i oduzimanje licenci za odgovornog prostornog planera, odgovornog urbanistu, odgovornog projektanta i odgovornog izvođača radova preuzelo je ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva. S tim u vezi, više ne postoji potreba za zadržavanjem člana 180. Zakona, budući da će i oduzimanje licenci vršiti resorno ministarstvo.

6. Troškovi koje će primena ovog zakona izazvati kod građana i privrede, posebno kod malih i srednjih preduzeća

Troškovi celokupnog postupka pojedinačno gledano će ostati isti, samo će se vremenski postupak realizacije projekta efikasnije sprovesti kada su u pitanju linijski infrastrukturni objekti, s obzirom da će različite faze projekta moći paralelno da se sprovede.

Takođe, ušteda finansijskih sredstava je omogućena kroz korišćenje sredstava za izgradnju, koja su inače ostajala neiskorišćena sve vreme rešavanja imovinsko-pravnih odnosa, a za koja je u slučajevima kada se projekat finansira iz

kredita država plaćala penale kreditorima. Ovakvim zakonskim rešenjima bi se značajno smanjio iznos koji je država plaćala na ime penala za nepovlačenje finansijskih sredstava koja su odobrena i koji bi višestruko pokazao uštede u budžetu Republike Srbije.

7. Da li pozitivni efekti opravdavaju troškove

S obzirom na izuzetnu kompleksnost ovog zakona, u ovom segmentu biće predočene neke od osnovnih koristi predloženog načina regulisanja ove oblasti, kao što su:

1. Dodatno smanjenje troškova zbog paralelnog vođenja procedura;
2. Dodatna ušteda vremena potrebnog za dobijanje dozvola;
3. Efikasniji rad državnih organa;
4. Smanjenje cene izgrađenih objekata.

Neke od efekata predloga je moguće proceniti i kvantifikovati, ali im je teško odrediti finansijsku vrednost. Svakako se očekuje više pozitivnih finansijskih efekata kada su u pitanju projekti izgradnje infrastrukturnih linijskih objekata.

Naime, Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je u svom planu rada i budžetu za 2019. godinu (sa planom i za 2020. i 2021. godinu), planiralo otpočinjanje realizacije projekata iz novog investicionog ciklusa, čija vrednost je procenjena na oko 5 milijardi evra ulaganja u infrastrukturne projekte. Tu su projekti od značaja za Republiku Srbiju i to u putnoj infrastrukturi: izgradnja autoputa E-763, deonica: Preljina – Požega, izgradnja „Moravskog koridora” deonica Pojate – Preljina, izgradnja autoputa Beograd – Sarajevo, izgradnja „Fruškogorskog koridora” deonica Novi Sad – Ruma, izgradnja saobraćajnice Ruma – Šabac (autoput) i Šabac – Loznica (brza saobraćajnica), izgradnja autoputa Niš – Merdare, Obilaznica oko Beograda (sektori 4, 5 i 6), Kragujevac – Batočina, zatim u železničkoj: izgradnja brze pruge Beograd – Budimpešta, rekonstrukcija pruge Jajinci – Mala Krsna, rekonstrukcija pruge Niš – Dimitrovgrad, rekonstrukcija pruge Niš – Brestovac itd.

Svi ovi projekti predstavljaju linijske infrastrukturne objekte, koji se grade u dužinama od nekoliko desetina kilometara i na nekoliko hiljada katastarskih parcela. Kako bi ubrzali početak izgradnje ovih objekata, potrebno je izmeniti odredbe u Zakonu o planiranju i izgradnji i omogućiti brže pribavljanje Građevinske dozvole.

Osnovano očekujemo da će novo zakonsko rešenje podsticajno delovati na nove investicije koje su u ranijim periodima započete. Povećani obim investicija će imati višestruko pozitivne efekte na stanje javnih finansija.

8. Da li akt stimuliše pojavu novih privrednih subjekata na tržištu i tržišnu konkurenciju

Očekuje se veliki broj domaćih i stranih privrednih subjekata koji će biti formirani radi realizacije novih građevinskih i drugih projekata.

9. Da li su zainteresovane strane imale priliku da iznesu svoje stavove o Nacrtu zakona

Uzimajući u obzir da je izmena manjeg obima, te da se odnosi na pojedine vrste projekata, odnosno na projekte izgradnje linijskih infrastrukturnih objekata, javna rasprava nije sprovedena za pomenute izmene.

Prilikom izrade Nacrta zakona razmotrene su sve mogućnosti uticaja predmetnih izmena i iste su inkorporisane u tekst Nacrta zakona, uz sveobuhvatno sagledavanje njegovog poboljšanja i efikasnije primene predloženih rešenja Nacrta zakona.

10. Koje će mere biti preduzete da bi se ostvarili razlozi donošenja ovog zakona

Planirani koraci odnosno mere koje će biti donete u narednom periodu odnose se pre svega na linijske infrastrukturne objekte, do kojih je došlo detaljnom analizom i sagledavanje problema realizacije ovakvih projekata.

Problemi koji su identifikovani u praksi, čije se rešavanje izmenom ovde predviđenih zakonskih odredbi predlaže su, između ostalog:

Efikasnija realizacija i brže sprovođenje projekata izgradnje linijskih infrastrukturnih objekata

Naime, u procesu realizacije izgradnje linijskih infrastrukturnih objekata puno vremena oduzima rešavanje imovinsko-pravnih odnosa pre izdavanja Građevinske dozvole i baš ih tih razloga dolazi do kašnjenja sa realizacijom radova. Rešavanje pomenutih problema se prostire na projekte parcelacije i preparcelacije, zatim sprovođenje procedura u katastru po tim projektima i na kraju sam proces eksproprijacije, koji je dugotrajan za linijske infrastrukturne objekte (puteve, pruge i sl), jer se ti objekti planiraju, projektuju i grade na više hiljada katastarskih parcela, za čije je rešavanje potrebno najmanje godinu dana, nekad i više, zavisno od problema na koje se naiđe u toku eksproprijacije (nelegalni objekti, čekanje rešavanja zahteva za legalizaciju za te objekte, neupisani objekti u katastru, raseljavanje stanovništva, žalbe na rešenja o upisu u katastar, žalbe na rešenja o eksproprijaciji i sl).

Osnovni razlog zbog kojih se predlaže uvođenje predmetnih izmena jeste da se omogući brže pribavljanje građevinske dozvole. Naime, građevinska dozvola bi se izdala Investitoru za celokupan projekat i Izvođač bi odmah krenuo sa radovima na delovima gde su završeni postupci eksproprijacije, a tamo gde nije završena eksproprijacija i procedure u katastru, iste bi se rešavale paralelno sa izvođenjem radova, pri čemu se nikako ne bi narušavala prava vlasnika nepokretnosti koje su predmet eksproprijacije.

Želja zakonodavca je da se, stvori zakonski okvir za adekvatno rešavanje problema u praksi kada se radi o projektima koji su od velikog interesa za Republiku Srbiju i čija je izgradnja neophodna radi daljeg unapređenja infrastrukture i boljeg povezivanja građana na teritoriji cele države.

Sa stanovišta da se finansijski najvrednija imovina jednog društva, pored zemljišta, nalazi u objektima, izmenjene zakonske odredbe mogu imati samo pozitivne aspekte kroz predloženu zakonsku primenu, u budućnosti što će najviše osetiti građani.

IZJAVA
O USKLAĐENOSTI PREDLOGA ZAKONA O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA
O PLANIRANJU I IZGRADNJI SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE

1. Ovlašćeni predlagač propisa – Vlada
Obrađivač – Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture
2. Naziv propisa
Predlog zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji
Draft Law on Amendments to the Law on Planning and Construction
3. Usklađenost propisa s odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno s odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum):
 - a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu sadržinu propisa,
Nema
 - b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma,
Nema
 - v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma,
Nema
 - g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma,
Nema
 - d) Veza sa Nacionalnim programom za usvajanje pravnih tekovina Evropske unije,
Nema.
4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije:
 - a) Navođenje odredbi primarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima,
Nema
 - b) Navođenje sekundarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima,
Nema
 - v) Navođenje ostalih izvora prava Evropske unije i usklađenost sa njima,
Nema
 - g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost,
Nema

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije,

Nema.

5. Ukoliko ne postoje odgovarajuće nadležnosti Evropske unije u materiji koju reguliše propis, i/ili ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost, potrebno je obrazložiti tu činjenicu. U ovom slučaju, nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa. Tabelu usklađenosti nije potrebno popunjavati i ukoliko se domaćim propisom ne vrši prenos odredbi sekundarnog izvora prava Evropske unije već se isključivo vrši primena ili sprovođenje nekog zahteva koji proizilazi iz odredbe sekundarnog izvora prava (npr. Predlogom odluke o izradi strateške procene uticaja biće sprovedena obaveza iz člana 4. Direktive 2001/42/EZ, ali se ne vrši i prenos te odredbe Direktive).

Ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost.

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava Evropske unije prevedeni na srpski jezik?

/

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik Evropske unije?

Ne

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti

U izradi ovog zakona nisu učestvovali konsultanti.