



USAID | **SRBIJA**
OD AMERIČKOG NARODA



Dragana Čukić
Dušan Vasiljević

**Vodič kroz dozvole za izgradnju:
OD IDEJE DO
UPOTREBE OBJEKTA**



USAID | **SRBIJA**
OD AMERIČKOG NARODA

USAID PROJEKAT ZA BOLJE
USLOVE POSLOVANJA

VODIČ KROZ DOZVOLE ZA IZGRADNJU:

Od ideje do upotrebe objekta

Dragana Čukić
Dušan Vasiljević

Naslov:

Vodič kroz dozvole za izgradnju:
Od ideje do upotrebe objekta

Autori:

mr Dragana Čukić, dipl. inž. građ.
dr Dušan Vasiljević

Izdavač:

Predstavništvo Cardno Emerging Markets USA Ltd.,
Francuska 6, 11000 Beograd

Za izdavača:

Dragana Stanojević, direktor Predstavništva Cardno Emerging Markets USA Ltd.,
koje sprovodi USAID Projekat za bolje uslove poslovanja

Dizajn i priprema za štampu:

Dual Mode

Štampa:

Dual Mode

Tiraž:

500

ISBN:

978-86-919327-2-5

· Izrada ovog vodiča omogućena je uz pomoć američkog naroda preko Američke
· agencije za međunarodni razvoj (USAID). Autor je u potpunosti odgovoran za sa-
· držaj vodiča, koji ne mora nužno odražavati stavove USAID-a ili Vlade Sjedinjenih
· Američkih Država.

· Vodič je informativnog karaktera, a ovo izdanje uzima u obzir stanje propisa od
· 30. septembra 2017. godine.

· Korišćenje vodiča ne oslobađa obaveze poznavanja propisa i postupanja u skla-
· du sa njima, i u tom smislu izdavač i autori ne mogu snositi odgovornost za štetu
· koja bi mogla nastati njegovim korišćenjem.

· Vodič se ne bavi tehničkim pitanjima korišćenja Sistema za elektronsko podno-
· šenje zahteva za izgradnju, budući da su detaljna uputstva za korišćenje siste-
· ma data u posebnim materijalima na koje takođe ovaj Vodič upućuje.

· Pripremu Vodiča podržala je Stalna konferencija gradova i opština - Savez gra-
· dova i opština Srbije (SKGO) kroz projekat "Institucionalna podrška SKGO - dru-
· ga faza", koji sprovodi SKGO, a finansira Švajcarska agencija za razvoj i saradnju
· (SDC). U okviru projekta "Jačanje kapaciteta za efikasno izdavanje građevinskih
· dozvola", koji je NALED sproveo uz podršku USAID BEP-a, urađena je ažurirana
· verzija Vodiča na osnovu iskustava stečenih u procesu sprovođenja objedinjene
· procedure, kroz održane obuke i mentoring posete, rad Pozivnog centra i obra-
· du brojnih predloga za izmenu i unapređenje propisa.



Стална конференција
градова и општина

Савез градова и општина Србије



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development
and Cooperation SDC

NACIONALNA ALIJANSA ZA LOKALNI EKONOMSKI RAZVOJ



NATIONAL ALLIANCE FOR LOCAL ECONOMIC DEVELOPMENT

PREDGOVOR

PROF. DR ZORANA MIHAJLOVIĆ

Potpredsednica Vlade Srbije i ministarka građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

Poštovani investitori, kolege u opštinama i gradovima, teritorijalnoj autonomiji, državnim organima i javnim preduzećima,

Pre gotovo dve godine krenuli smo sa jednom od najvećih reformi u našoj zemlji i državnoj administraciji, elektronskim izdavanjem dozvola za izgradnju. Posle dve godine srećna sam što mogu da kažem da smo svi zajedno uspeli u tome i da je ovu reformu prepoznao čitav svet. Sa ponosom mogu da kažem da je, zahvaljujući našem zajedničkom naporu, izdavanje elektronskih građevinskih dozvola postao najbolji servis koji naša zemlja može da ponudi investitorima. Nekada su oni koji žele da ulažu svoj novac u našu zemlju građevinske dozvole čekali i više od osam meseci, a danas se dozvole izdaju „na klik“, u proseku za pet radnih dana.

Ali, želimo još bolje, još efikasnije i brže, želimo da još više budemo na usluzi svim kompanijama i investitorima, ali i građanima, teritorijalnim i lokalnim samoupravama. Zato je pred Vama izmenjeno i dopunjeno izdanje „Vodiča kroz dozvole za izgradnju“ u kome su sumirane sve one nedoumice i pitanja koja su se pojavila tokom dosadašnjeg sprovođenja ovog sistema u praksi. Ovim Vodičem pokazujemo da želimo da budemo još funkcionalniji i efikasniji, ali i jednostavniji, prilikom izdavanja akata u sistemu dozvola za gradnju, kako bi što veći broj investitora i građana na što lakši način došao do potrebnih dokumenta za gradnju.

Vodič sumira ne samo tumačenja osnovnih zakonskih odredbi Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata koji prate njegovu primenu, već na jednom mestu imate i sva uputstva koja ovaj sistem dodatno približavaju korisnicima. Dopunjeno i izmenjeno izdanje Vodiča pripremile su iste one kolege koje od početka rade na elektronskom izdavanju građevinskih dozvola, upravo oni koji su se u praksi susretali sa svim mogućim pitanjima koje nosi ova najkorenitija reforma ikada sprovedena u našoj zemlji. U Vodiču su sva znanja i iskustva iz prakse stavljena na raspolaganje svima koji žele da u sistemu izdavanja elektronskih građevinskih dozvola postupaju efikasno, u skladu sa važećim propisima.

Vodič je još jedan korak ka osnovnom cilju, da što lakše i brže realizujemo nove investicije, da budemo bliži investitorima, ali i da, kroz implementaciju sistema za elektronsko izdavanje građevinskih dozvola, pokažemo da je i te kako moguća brža i organizovanija lokalna administracija u svakom delu naše zemlje. Reforma ide dalje i ona će se razvijati kako se budu razvijale potrebe naših korisnika. Sistem izdavanja elektronskih građevinskih dozvola ćemo prilagođavati i novim potrebama investitora kako bismo kreirali što bolji i efikasniji privredni ambijent Srbije.

DRAGANA STANOJEVIĆ

Direktor, USAID BEP

Vodič ka boljem razumevanju uprave i investitora

Zakon o planiranju i izgradnji, usvojen u decembru 2014. godine uveo je u pravno i poslovno okruženje sistem objedinjene procedure, odnosno jednošalterskog sistema za izdavanje građevinskih dozvola, zahvaljujući kojem su organi javne uprave počeli da razmenjuju dokumenta između sebe, oslobađajući građane i investitore potrebe da ih samostalno skupljaju od šaltera do šaltera. Pored toga, uveden je i sistem eDozvola, čime je omogućeno da se čitav proces, od prvog zahteva do izdavanja dozvole, obavi elektronskim putem, preko objedinjenog „elektronskog šaltera“. Sistem eDozvola omogućio je veću transparentnost, jasniju ulogu i podelu odgovornosti javne uprave i lokalnih samouprava, i dokazao da je pun prelazak na digitalizovano pružanje usluga državne uprave, bez obaveznih „mastila i papira“, i moguće i plodonosno.

Nakon nepune dve godine od uspostavljanja elektronskog sistema – januara 2016 – procedure izdavanja dozvola su znatno olakšane i ubrzane, a broj investicija u građevinskom sektoru povećan, čime su povećani i prihodi lokalne samouprave u Srbiji. Rasla je i privredna aktivnost u građevinarstvu i to za 18,3% u 2015. u odnosu na 2014. godinu i za 5,3% u 2016. godini. U prvih sedam meseci 2017. godine u odnosu na isti period prethodne godine, beleži se i rast predviđene vrednosti radova u građevinarstvu od 57,3%. U junu 2017. izdato je najviše dozvola u poslednjih 11 godina, odnosno za 72% odsto više građevinskih dozvola nego u junu 2007. godini koja je bila rekordna po broju izdatih građevinskih dozvola pre sprovođenja ove reforme.

Reforma je sprovedena na inicijativu Vlade Republike Srbije, Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, a uz podršku Američke agencije za međunarodni razvoj i njenog Projekta za bolje uslove poslovanja (USAID BEP). Drugo, prošireno izdanje Vodiča kroz dozvole za izgradnju, još jedna je u nizu aktivnosti koje USAID BEP podržava, sa ciljem da privredi i državi pomogne da unaprede poslovno okruženje, razviju partnerski odnos i podstaknu dalji razvoj srpske ekonomije, što vodi ka povećanju broja radnih mesta i poboljšanju izbora za privredu i građane.

Osim toga, Vodič na praktičan i razumljiv način prikazuje osnovne regulatorne i procesne izmene, kao i sve korake koje treba preduzeti od momenta kada se donese odluka o izgradnji do dobijanja svih potrebnih sertifikata i dozvola. Nadamo se da će dalja primena ovih propisa i sistema eDozvola nastaviti da podstiče rast građevinske industrije, i verujemo da će Vodič čitaocima biti koristan i razumljiv putokaz kroz pravila i procedure.

ZAHVALNICA

Ovaj Vodič posvećujemo svima koji su prethodnih godina, voljno ili nevoljno, akumulirali mnogo iskustva u vezi sa dozvolama za izgradnju i, sa koje god strane šaltera se nalazili, učinili napor da deo tog iskustva podele sa nama, bilo kroz pisane priloge, ili komentarima na seminarima.

Posebno se zahvaljujemo saradnicima na izradi Vodiča: Tamari Borovčanin, Danici Jolović i Stefanu Nedeljkoviću.

Zahvalnost za korisne komentare dugujemo i Đorđu Vukotiću, Đorđu Miliću, Jeleni Jekić, Dušanki Janjušić, Jeleni Bojović, Klari Danilović, Milanu Đuriću i Adisu Berberoviću.

Autori

SADRŽAJ

SPISAK SKRAĆENICA KOJE SE KORISTE U VODIČU KROZ DOZVOLE ZA IZGRADNJU.....	11
I UVOD.....	13
II POSTUPCI U VEZI SA IZGRADNJOM OBJEKATA: ODNOS ZPI SA DRUGIM PROPISIMA	19
III OBJEDINJENA PROCEDURA - “JEDNOŠALTERSKI SISTEM” ZA INVESTITORE.....	21
IV KLASIFIKACIJA OBJEKATA	25
V TEHNIČKA DOKUMENTACIJA.....	27
VI PLANSKA DOKUMENTACIJA I OSTVARIVANJE PRAVA NA IZGRADNJU.....	37
VII OSNOVNI KORACI - OD IDEJE DO UPOTREBE OBJEKTA	41
VIII UTVRĐIVANJE USLOVA ZA GRAĐENJE I IZVOĐENJE RADOVA	43
VIII-A INFORMACIJA O LOKACIJI.....	43
VIII-B IDEJNO REŠENJE	44
VIII-C LOKACIJSKI USLOVI	47
IX PRIBAVLJANJE AKTA KOJIM SE ODOBRAVA GRAĐENJE ILI IZVOĐENJE RADOVA	55
IX/I PRIBAVLJANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE.....	55
IX/I-A GENERALNI PROJEKAT I PRETHODNA STUDIJA OPRAVDANOSTI.....	55
IX/I-B IDEJNI PROJEKAT I STUDIJA OPRAVDANOSTI.....	57
IX/I-C PROJEKAT ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU.....	61
IX/I-D TEHNIČKA KONTROLA PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU.....	66
IX/I-E IZVOD IZ PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU	68
IX/I-F IMOVINSKO–PRAVNI ODNOSI I OSTVARIVANJE PRAVA NA IZGRADNJU	70
IX/I-G GRAĐENJE NA NEOPREMLJENIM LOKACIJAMA: ŠTA AKO NA PARCELI NEDOSTAJE ODREĐENA INFRASTRUKTURA?	74
IX/I-H DOPRINOS ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA.....	78
IX/I-I GRAĐEVINSKA DOZVOLA.....	82
IX/I-J IZMENA GRAĐEVINSKE DOZVOLE	89
IX/II PRIBAVLJANJE REŠENJA O ODOBRENJU IZVOĐENJA RADOVA.....	91
IX/II-A IDEJNI PROJEKAT ZA RADOVE KOJI SE VRŠE NA OSNOVU REŠENJA O ODOBRENJU.....	91
IX/II-B REŠENJE O ODOBRENJU IZVOĐENJA RADOVA	95
IX/III POSEBNI SLUČAJEVI.....	102
IX/III-A RADOVI KOJI SE MOGU VRŠITI BEZ PRIBAVLJANJA AKATA.....	102
IX/III-B POSTAVLJANJE I UKLANJANJE MONTAŽNIH PRIVREMENIH OBJEKATA	102
IX/III-C IZGRADNJA NA OSNOVU PRIVREMENE GRAĐEVINSKE DOZVOLE	103
IX/III-D UKLANJANJE OBJEKATA	106
X IZVOĐENJE RADOVA.....	109
X-A PROJEKAT ZA IZVOĐENJE.....	109

X-B PRIBAVLJANJE SAGLASNOSTI.....	114
X-C PRIJAVA RADOVA.....	115
X-D IZVOĐENJE RADOVA.....	119
X-E STRUČNI NADZOR.....	124
XI ZAVRŠNI KORACI.....	129
XI-A PRIKLJUČENJE OBJEKTA.....	129
XI-B PROJEKAT IZVEDENOG OBJEKTA.....	131
XI-C TEHNIČKI PREGLED.....	133
XI-D KRUNA VAŠIH NAPORA: UPOTREBNA DOZVOLA I UPIS PRAVA SVOJINE.....	139
XII PRILOZI.....	143
XII-A SPISAK RELEVANTNIH PROPISA.....	143
XII-B VREME JE NOVAC: PREGLED ROKOVA.....	150
XII-C KADA NEMA DRUGOG LEKA: PRAVNI LEKOVI.....	156
XII-D KORISNI IZVORI.....	161
XII-E ČESTO POSTAVLJENA PITANJA.....	162

SPISAK SKRAĆENICA KOJE SE KORISTE U VODIČU KROZ DOZVOLE ZA IZGRADNJU

Zakon o planiranju i izgradnji – **ZPI**

Zakon o zaštiti od požara – **ZZP**

Zakon o energetici – **ZE**

Zakon o državnom premeru i katastru – **ZDPK**

Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu – **ZPUŽS**

Uredba o lokacijskim uslovima – **ULU**

Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem – **POP**

Pravilnik o klasifikaciji objekata – **PKO**

Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata – **PTD**

Pravilnik o načinu, postupku i sadržini podataka za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, kao i o uslovima za oduzimanje tih licenci – **PL**

Pravilnik o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe zakona o planiranju i izgradnji – **PJO**

Pravilnik o izgledu, sadržini i mestu postavljanja gradilišne table – **PGT**

Pravilnik o sadržini i načinu vođenja knjige inspekcije, građevinskog dnevnika i građevinske knjige – **PVK**

Pravilnik o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata – **PTP**

Pravilnik o sadržini i načinu vođenja stručnog nadzora – **PSN**

Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju – **PPR**

Generalni projekat – **GP**

Idejno rešenje – **IDR**

Idejni projekat – **IDP**

Projekat za građevinsku dozvolu – **PGD**

Projekat za izvođenje – **PZI**

Projekat izvedenog objekta – **PIO**

Plan generalne regulacije – **PGR**

Plan detaljne regulacije – **PDR**

Urbanistički projekat – **UP**

Centralna evidencija objedinjenih procedura – **CEOP**

Centralni informacioni sistem za elektronsko postupanje u okviru objedinjene procedure u postupcima za izdavanje akata u ostvarivanju prava na izgradnju i upotrebu objekata – **CIS**

Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture – **MGSJ**

Ministarstvo unutrašnjih poslova – **MUP**

Nadležni organ – **NO**

Imalac javnih ovlašćenja – **IJO**

I UVOD

Udeo građevinske industrije u bruto domaćem proizvodu u Srbiji je u 2014. godini bio za trećinu manji u odnosu na zemlje članice Organizacije za ekonomsku saradnju i razvoj (OECD). Broj građevinskih dozvola izdatih u 2014. godini je bio za 27% ispod nivoa iz 2008, i za samo 2% veći nego u 2013. godini. Istraživanje USAID projekta za bolje uslove poslovanja iz 2014. godine pokazuje da bi se oko polovine privrednika lakše odlučili na proširivanje svojih delatnosti, odnosno nova zapošljavanja, ako bi bilo lakše doći do građevinske dozvole. Ovi podaci su dobrim delom bili rezultat nefunkcionalnosti sistema izdavanja građevinskih dozvola i srodnih administrativnih akata.

Prema “Doing Bussines” listi Svetske banke, Srbija je u 2014. godini bila rangirana kao 186. od 189 zemalja po kriterijumu “dobijanje građevinske dozvole”. Bilo je potrebno 289 dana da kroz 18 procedura investitor pribavi sve neophodne dozvole i registruje vlasništvo za prilično jednostavan objekat. Investitor je pri tome morao da pristupa procesima pribavljanja različitih uslova, saglasnosti i dozvola kod 20 različitih javnih institucija, koje su svaka za sebe predstavljale poseban upravni postupak.

Izmene Zakona o planiranju i izgradnji donose brojne novine kojima se otvara mogućnost za unapređenje našeg poslovnog okruženja, ali koje su u isto vreme i izazov za one koji taj zakon primenjuju.



Šta je pokazala analiza primene prethodnog zakona?

Ključni uzroci neefikasnosti sistema:

- Neuređenost svojinsko-pravnih odnosa;
- Nedovoljna pokrivenost planskim dokumentima i njihov kvalitet;
- Fragmentiranost nadležnosti i odgovornosti – država, lokalna samouprava, javna preduzeća, zavodi, direkcije, itd;

- Nedostatak vrednovanja efikasnosti postupanja javnog sektora i sankcionisanja kršenja rokova u postupanju;
- Para-fiskalni karakter naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Šta su ciljevi reforme?

- Povećanje konkurentnosti i olakšavanje investicija uz obezbeđenje pogodnog poslovnog ambijenta u građevinarstvu;
- Usklađivanje sa savremenim međunarodnim standardima i praksom, sa aspekta efikasne realizacije građevinskih projekata i primene profesionalnih i etičkih standarda;
- Obezbeđenje mehanizma transparentnosti kroz jasno i nedvosmisleno utvrđivanje procedura, odnosno kroz postupak objedinjene procedure;
- Skraćivanje vremena i smanjenje troškova izdavanja upravnih akata;
- Omogućavanje primene FIDIC i drugih savremenih modela ugovaranja u oblasti izgradnje objekata;
- Uvođenje elektronske uprave u oblasti izgradnje objekata;
- Redefinisanje procesa protoka informacija, od dobijanja početnih uslova za projektovanje, preko izrade projekata, ishodovanja građevinskih dozvola do dobijanja upotrebne dozvole;
- Precizna klasifikacija objekata radi prilagođavanja obima kontrole stepenu rizika koji ti objekti nose;
- Jasna raspodela odgovornosti između administracije i profesija;
- Uvođenje obaveze osiguranja od profesionalne odgovornosti radi potenciranja odgovornosti svih učesnika u procesu izgradnje.

Rezultati primene izmenjenog i dopunjenog Zakona o planiranju i izgradnji

- Broj dozvola u 2015. je bio za 36% veći u odnosu na 2014. godinu (poslednja godina pre reforme).
- U 2016. godini u poređenju sa 2015. imali smo dalji porast u broju građevinskih dozvola od 21%, pri čemu je prevaziđena i rekordna 2007. godina za 16%.
- U 2017. godini nastavlja se pozitivan trend, tako da je za prvih sedam meseci ove godine izdato 60% više dozvola nego u istom periodu 2016. godine. U junu 2017. godine izdato je 1.700 dozvola, što predstavlja najveći mesečni skor u poslednjih 11 godina od kada se vodi ova evidencija.
- U vrednosti građevinskih radova u 2015. godini u odnosu na 2014. javlja se porast od 18,3%, a u 2016. u odnosu na 2015. dalji porast od 5,3%.
- U prvih sedam meseci 2017. godine, beleži se i rast predviđene vrednosti radova u građevinarstvu od 57,3% u odnosu na isti period prethodne godine. To ukazuje na značajnu mogućnost daljeg rasta u ovom sektoru.
- Udeo građevinske industrije u rastu BDP-a povećao se sa 4,3% pre reforme na 6,2% u poslednjem kvartalu 2016.
- Srbija se sa 186. mesta koje je zauzimala na "Doing bussines" listi Svetske banke, prema kriterijumu "dobijanje građevinske dozvole" pomerila za čitavih 150 mesta, tako da u izveštaju za 2017. godinu zauzima 36. mesto.

Ključne novine u Zakonu o planiranju i izgradnji (ZPI)

1. Zakon sa misijom

Misija novog Zakona o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: ZPI) je da se u odnosu između građanina (u ovom slučaju investitora) i javne uprave uspostavi jedan novi princip: da dokaze koji su u posedu jednog državnog organa, u postupcima koji se vode pred drugim organom, ne pribavlja građanin, već da se dokumenti razmenjuju između samih organa, po službenoj dužnosti. Ovaj koncept se u međunarodnoj praksi naziva jedinstvenim šalterom, a naši propisi ga nazivaju objedinjenom procedurom. U ovom konceptu, podnosioci zahteva nisu kuriri za javni sektor.

Izmene ZPI postuliraju još jedan princip: *rokovi su zakon, a staranje o njihovom poštovanju je odgovornost, sa zaprećenim sankcijama, organa uprave. Sve druge izmene, od kojih će neke značajno olakšati položaj investitora ili izmeniti način postupanja javne uprave, doprinose ovim dvema "malim revolucijama"*.

Sledeća, ne manja revolucija, je sprovedena 1. januara 2016. godine, od kada se celokupna *razmena dokumenata* između podnosilaca zahteva i javne uprave, kao i unutar javne uprave, vrši isključivo *elektronskim putem*. Ovaj sistem je zasnovan na modelu koji je razvijen u Singapuru, koji ima vrhunski pristup e-Upravi, a potvrđen je i u praksi Makedonije. Zahvaljujući sistemu elektronskih građevinskih dozvola, Makedonija ima jedan od najboljih rezultata u širem regionu u ovoj kategoriji na Doing Business listi Svetske banke.

2. Redefinicija nadležnosti među akterima

Druga važna, konceptualna novina koju donosi novi ZPI se odnosi na *model zaštite javnog interesa*. Izmene ZPI su podstaknute namerom da se olakša i ubrza investiranje, ali je zaštita javnog interesa tretirana kao prioritet. Novi pristup koji donose izmene ZPI se sastoji u redefinisanoj podeli nadležnosti između institucija javnog i privatnog sektora, na osnovu principa da **kontrolu vrše samo oni koji imaju odgovarajuće kompetencije**. U praksi, to znači da se ne oslanjamo na organ uprave da vrši kontrolu tehničke dokumentacije, imajući u vidu da te projekte izrađuju inženjeri sa različitim licencama, a da zaposleni u organima uprave niti imaju odgovarajuće licence, niti je moguće očekivati da imaju tako širok raspon potrebnog znanja koji bi im omogućio da kvalitetno kontrolišu najrazličitije vrste projekata. Zaštita javnog interesa, u smislu obezbeđenja ispravnosti tehničke dokumentacije, je odgovornost institucija privatnog sektora – projektanata i vršilaca tehničke kontrole.

Uloga organa uprave u zaštiti javnog interesa je trojaka:

- a) Neposredna kontrola usklađenosti sa planskim dokumentom, odnosno kontrola urbanističkih

parametara, da bi se osiguralo da se radi o vrsti objekta čija izgradnja je dozvoljena na predmetnoj parceli, da su gabariti objekta i udaljenosti u dozvoljenim granicama i sl. Da bi se organima uprave olakšalo vršenje ove ključne kontrole, predviđena je obaveza izrade izvoda iz projekta, koji sadrži samo one podatke iz tehničke dokumentacije koje kontroliše organ uprave.

- b) Kontrola ispunjenosti formalnih uslova kojima se dokazuje da postoji odgovarajući pravni osnov, da je tehnička dokumentacija izrađena i overena od strane lica sa odgovarajućim ovlašćenjima itd.
- c) Vršenje inspekcijske kontrole tokom građenja. Prvi put su definisana dva obavezna inspekcijska nadzora: nakon završetka temelja i nakon završetka objekta u konstruktivnom smislu. Time izmene ZPI omogućavaju i preraspodelu poslova unutar organa tako što će veće angažovanje zaposlenih biti na terenskoj kontroli, a manje na kontroli tehničke dokumentacije.

3. Predvidljivost i transparentnost

Umesto da investitor neke bitne uslove za svoj projekat sazna tek nakon izdavanja građevinske dozvole (kao što su uslovi i troškovi priključenja na mrežu za snabdevanje električnom energijom), izmenama ZPI je predviđeno da sve informacije i uslovi koji su investitoru potrebni da bi sagradio objekat budu sadržani u lokacijskim uslovima.

Dalje, svi dokumenti koji se generišu u ovim procesima – uslovi imalaca javnih ovlašćenja, lokacijski uslovi, građevinske i upotrebne dozvole itd. moraju biti objavljeni na sajtu organa koji ih donosi i na taj način se učiniti dostupnima. To omogućava da svako zainteresovano lice uporedi sadržaj tih dokumenata, čime se podstiče jednako postupanje organa uprave u istim ili sličnim situacijama. Ovo je i mera sa velikim anti-korupcijskim potencijalom. Pored toga, obaveza objavljivanja svih ovih dokumenata će omogućiti pravovremeno obaveštavanje svih zainteresovanih strana o objektima čije se građenje planira, što će unaprediti i zaštitu susedskih prava.

Druge važnije novine koje donose izmene ZPI

- Više nije moguće na neograničeno vreme onemogućiti izgradnju u čitavim urbanim zonama usvajanjem planova generalne regulacije (u daljem tekstu: PGR) u kojima se za te zone predviđa zabrana izgradnje do donošenja planova detaljne regulacije (u daljem tekstu: PDR). Ako se PDR ne donese u roku od 12 meseci od donošenja PGR-a, postoji obaveza izdavanja građevinske dozvole na osnovu PGR-a, ako za određenu lokaciju postoji planom definisana regulacija.
- Uvedena je detaljna klasifikacija objekata, da bi se obezbedilo da se zahtevnost procedure prilagodi složenosti objekta. Klase objekata se grupišu u kategorije, prema nivou rizika koji izgradnja i korišćenje tih objekata nose. Ovim je omogućeno i detaljnije uređivanje sadržine

tehničke dokumentacije u skladu sa rizicima koji pojedine klase objekata nose, tako da npr. za najjednostavnije objekte kategorije "A" obaveza izrade projekta za izvođenje i ne postoji, kao i mnoge druge obaveze u procesu građenja koje važe za objekte veće složenosti.

- Lokacijska dozvola se izdavala investitoru koji je imao odgovarajuće pravo svojine, dok se sada lokacijski uslovi izdaju svakom pravnom ili fizičkom licu koje je spremno da ih plati. Ova novina će podstaći tržište nekretnina. Lokacijski uslovi se mogu izdati i za više katastarskih parcela, u pojedinim slučajevima i za delove katastarskih parcela. To znači da se lokacijski uslovi mogu izdati za parcelu kakvu investitor zamisli da će je pre podnošenje zahteva za izdavanje građevinske dozvole posedovati.
- Glavni projekat je eliminisan kao pojam, a uveden je projekat za građevinsku dozvolu. Sadržaj projekta za građevinsku dozvolu je suštinski pojednostavljen u odnosu na sadržinu ranijeg glavnog projekta. Time se značajno smanjuju ulaganja potrebna da bi se došlo do građevinske dozvole.
- Umesto naknade za uređivanje građevinskog zemljišta je uveden doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta. Umesto ugovora o naknadi, koji se ranije zaključivao sa direkcijama za izgradnju, svi bitni elementi doprinosa se utvrđuju u rešenju o građevinskoj dozvoli (potreba zaključivanja ugovora sa direkcijama ili drugim imaocima javnih ovlašćenja će postojati samo u slučajevima kada je potrebno dograditi infrastrukturu za potrebe objekta koji se gradi). Za proizvodne i neke druge objekte se doprinos više ne naplaćuje, a za ostale je iznos ograničen; uvedeno je i zakonsko pravo za plaćanje na rate uz garantovanje prava na popust ako se plaćanje vrši jednokratno.
- Priključenje objekata na infrastrukturne mreže je takođe uključeno u objedinjenu proceduru (osim za mali broj izuzetaka), a jasno su definisani i rokovi za postupanje imalaca javnih ovlašćenja, kao i sankcije za njihovo nepoštovanje.
- Tehnički pregled je sada obaveza investitora, a ne organa uprave. Komisiju za tehnički pregled čine inženjeri sa odgovarajućim licencama, koje imenuje investitor. Samo za objekte od najvećeg stepena rizika sa stanovišta zaštite od požara, predviđeno je učešće predstavnika Ministarstva unutrašnjih poslova (u daljem tekstu: MUP) u vršenju tehničkog pregleda i izradi izveštaja o tehničkom pregledu.
- Upis prava svojine se takođe sprovodi u objedinjenoj proceduri, tako da će službe za katastar vršiti upis tog prava po službenoj dužnosti, na zahtev organa uprave, po izdavanju upotrebne dozvole. Da bi se obezbedila ažurnost katastra podzemnih vodova, uvedena je obaveza dostavljanja elaborata geodetskih radova za instalacije uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

II POSTUPCI U VEZI SA IZGRADNJOM OBJEKATA: ODNOS ZPI SA DRUGIM PROPISIMA

Izmene Zakona o planiranju i izgradnji iz decembra 2014. godine uvode novine u odnos između tog zakona i drugih zakona i ostalih propisa kojima se uređuju odnosi u vezi sa izgradnjom objekata. Naime, u samostalnim odredbama Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji, sada je predviđeno sledeće: "Odredbe drugih zakona kojima se na drugačiji način uređuju pitanja koja su predmet uređivanja ovog zakona neće se primenjivati, osim zakona i propisa kojima se uređuje zaštita životne sredine." Cilj ove odredbe je da se razreše dileme koje su postojale u prethodnom periodu u vezi sa tim koji zakoni su opšti, a koji posebni, odnosno koji zakon se primenjuje u slučaju kolizija (kojih je bilo veći broj) između ZPI i zakona kojima se uređuju, na primer, vode, energetika, javni putevi itd.

- **Važan izvor informacija za primenu objedinjene procedure i javnom sektoru i investitorima su i obavezujuća uputstva nadležnih ministarstava. Za sada su izdata tri takva uputstva:**
 - **Zajedničko uputstvo Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture i Ministarstva unutrašnjih poslova u pogledu mera zaštite od požara;**
 - **Uputstvo o načinu postupanja nadležnih organa i imalaca javnih ovlašćenja koji sprovode objedinjenu proceduru u vezi sa priključenjem na javni put;**
 - **Zajedničko uputstvo Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture i Ministarstva poljoprivrede i zaštite životne sredine u vezi sa vodnim aktima.**

Nakon izmena ZPI iz decembra 2014. godine, došlo je i do izmena nekih sektorskih zakona, kojima su u velikoj meri eliminisane kolizione norme koje su ranije postojale. To se najpre desilo sa novim Zakonom o energetici (u daljem tekstu: ZE), a zatim i sa izmenama Zakona o zaštiti od požara (u daljem tekstu: ZZP) i Zakona o državnom premeru i katastru (u daljem tekstu: ZDPK). U tim oblastima možemo smatrati da je sadržina propisa kojima se uređuje izgradnja međusobno usklađena, pa se primenjuju odredbe sva četiri navedena zakona. Tako je donošenjem novog ZE usklađen postupak priključenja na elektro-energetsku i prenosnu mrežu električne energije, izmenama ZZP je usklađen postupak utvrđivanja bezbednosti objekata za upotrebu sa stanovišta zaštite od požara,

a izmenama ZDPK su usaglašeni rokovi za postupanje u objedinjenoj proceduri u vezi sa upisom prava svojine na objektima, uz definisanje odredaba o odgovornosti državnih službenika katastra u slučaju da se u premetima iz objedinjene procedure ne odluči u propisanim rokovima.

Takođe, u decembru 2016. godine, sa odloženim početkom primene od 1. juna 2017. godine, usvojen je i izmenjeni Zakon o vodama, u koji su inkorporirane sve izmene prethodno definisane Zajedničkim uputstvom Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture i Ministarstva poljoprivrede i zaštite životne sredine u vezi sa vodnim aktima, od kojih je najznačajnija da se vodna saglasnost više ne pribavlja za većinu objekata (ova obaveza je ostala samo u postupku izrade planova, za neke posebne radove i za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo). Takođe, pribavljanje vodne saglasnosti i vodne dozvole više nije uslov za izdavanje građevinske, odnosno upotrebne dozvole. Očekuje se da se slično usaglašavanje desi i u vezi sa propisima u oblasti životne sredine, javnih puteva, železnice i poljoprivrednog zemljišta. Do tada, kako je napomenuto, u slučaju kolizija se primenjuju odredbe ZPI, sem kada se radi o propisima kojima se uređuje zaštita životne sredine, koji se primenjuju kao i pre izmena ZPI.

Zakonom o planiranju i izgradnji predviđeno je i donošenje posebnog zakona kojim će se urediti pretvaranje prava korišćenja građevinskog zemljišta u pravo svojine uz naknadu, dok je pravo pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine bez naknade regulisano odredbama ZPI. U julu 2015. godine Narodna skupština je usvojila Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu.

Investitori koji su korisnici prava korišćenja koje se na osnovu ZPI ne može pretvoriti u pravo svojine bez naknade, mogu sa vlasnikom građevinskog zemljišta zaključiti ugovor o zakupu građevinskog zemljišta, koje predstavlja odgovarajuće pravo na zemljištu u smislu podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole; alternativno, ti investitori mogu da ostvare pravo na građenje objekata na osnovu prava korišćenja zemljišta, do 28. jula 2016. godine.

Kao rezultat izmena ZPI iz decembra 2014. godine donet je veći broj novih podzakonskih akata. Spisak tih novih podzakonskih akata je u Prilogu XI-A. U skladu sa samostalnim odredbama Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji, do donošenja podzakonskih akata na osnovu ovlašćenja iz tog zakona, primenjivaće se podzakonski akti doneti na osnovu prethodno važećeg Zakona o planiranju i izgradnji koji nisu u suprotnosti sa izmenama iz decembra 2014. godine. Spisak prethodno važećih podzakonskih akata koji se i dalje primenjuju je takođe dat u Prilogu XI-A.

III OBJEDINJENA PROCEDURA - "JEDNOŠALTERSKI SISTEM" ZA INVESTITORE

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 8-8đ.
Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (POP)

Smisao tzv. "jednošalterskih sistema" je da na javnu administraciju (državnu upravu, lokalnu samoupravu i organizacije sa javnim ovlašćenjima) prenesu deo tereta složenih administrativnih procedura sa velikim brojem učesnika. Jednošalterski sistemi su mehanizmi kojima se postiže funkcionalnija raspodela obaveza u sprovođenju administrativnih procedura između građana i uprave.

Šta je objedinjena procedura?

U svojoj suštini, objedinjena procedura je razmena dokumenata u posedu imalaca javnih ovlašćenja bez posredovanja od strane građana, odnosno investitora.

Jednošalterski sistem nije šalter u uobičajenom smislu te reči, sa šiberom kroz koji šalterski službenik komunicira sa strankom, već "komunikaciono čvorište", kroz koje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole pribavlja i distribuira akte u nadležnosti imalaca javnih ovlašćenja, u ime i za račun investitora.

Nadležni organi, kao i svi drugi imaoci javnih ovlašćenja, u slučaju bilo kakve nedoumice u vezi sa normama koje se primenjuju u objedinjenoj proceduri, dužni su da te norme

Šta nije obuhvaćeno objedinjenom procedurom?

- Izdavanje informacije o lokaciji;
- Izdavanje uslova za projektovanje i priključenje na distributivni, odnosno prenosni sistem električne energije, kao i na distributivni, odnosno sistem za transport prirodnog gasa, za pojedine objekte, u skladu sa zakonom kojim se uređuje energetika.

Šta je obuhvaćeno objedinjenom procedurom?

- Pribavljanje uslova za projektovanje, odnosno priključenje objekata na infrastrukturu mrežu;
- Izdavanje lokacijskih uslova;
- Izdavanje građevinske dozvole;
- Izmene lokacijskih uslova i građevinske dozvole;
- Prijava radova;
- Pribavljanje saglasnosti na projekat za izvođenje u pogledu mera zaštite od požara;
- Prijava završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu;
- Distribuiranje informacija i akata (o građevinskoj dozvoli, prijavi radova, završetku temelja i sl.);
- Priključenje na infrastrukturu mrežu;

dokumentacije, niti ispituje verodostojnost dokumenata koje pribavlja u toj proceduri.

Objavljivanje svih relevantnih akata na internetu. Naglasak je i na transparentnosti objedinjene procedure, koja je ograničena jedino u meri koju diktiraju propisi koji uređuju zaštitu podataka o ličnosti, odnosno propisi o zaštiti autorskih i srodnih prava. Registrator je dužan da obezbedi objavljivanje lokacijskih uslova, građevinske i upotrebne dozvole u elektronskom obliku putem interneta, u roku od tri radna dana od dana njihovog izdavanja.

Razmena dokumenata među nadležnim organima i imaocima javnih ovlašćenja i arhiviranje: Mora li, i šta, u papirnom obliku?

Postupci koji se vode u vezi sa ostvarivanjem prava na gradnju su jako osetljivi, a dokumenta koja nastaju u tim procesima imaju veliki značaj – pre svega za podnosiocima zahteva, ali i za različite državne organe javne službe. Da li ovo ukazuje da čuvanje tih dokumenata u elektronskom obliku nije optimalno rešenje, i da je potrebno pribеći arhiviranju odštampanih papirnih verzija? U pogledu sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, odgovor je ne. Svi dokumenti koji se dostavljaju kroz CEOP se trajno čuvaju i moguće im je pristupiti u slučaju potrebe. Ovaj način čuvanja je bezbedniji od čuvanja dokumentacije u papiru – naročito kada se setimo slučajeva u kojima su veliki delovi papirne dokumentacije nestajali u poplavama, požarima ili na druge načine, usled neodgovarajućeg čuvanja.

Ovo je izričito potvrđeno mišljenjem Ministarstva državne uprave i lokalne samouprave od 17. novembra 2011. godine, kao i kasnijim izmenama i dopunama Uredbe o elektronskom kancelarijskom poslovanju organa državne uprave ("Sl. glasnik RS", br. 40/2010 i 42/2017). Naime, ova uredba utvrđuje da se podnesci, akta i prilozi primljeni, odnosno sačinjeni u obliku elektronskog dokumenta čuvaju u informacionom sistemu, isto kao i elektronske kopije podnesaka, akata i priloga za koje je izvršena digitalizacija (član 4. st. 2. i 3).

Ne samo da nije neophodno arhiviranje dokumenata u papiru, već nije potrebno ni da se formira omot spisa u elektronskom obliku, budući da je njegov sadržaj sastavni deo CEOP-a: „Za predmete čiji su akti u obliku elektronskog dokumenta omot spisa se formira i vodi u elektronskom obliku u informacionom sistemu, osim ako informacioni sistem u kome se vodi postupak pred organom državne uprave obezbeđuje pregled, odnosno pretragu podataka koji se po propisima koji uređuju kancelarijsko poslovanje organa državne uprave unose u omot spisa, kada se omot spisa ne formira kao poseban dokument.“ (član 4. stav 4).

Razmena dokumenata među nadležnim organima i imaocima javnih ovlašćenja: Ko je nadležan da uputi dokument?

U sprovođenju objedinjene procedure, postavilo se pitanje ko može da potpisuje podneske koje nadležni organ upućuje imaocima javnih ovlašćenja – na primer, sa zahtevom za izdavanje uslova za projektovanje i priključenje. Da li to mogu biti samo ministar i lice koje on ovlasti (odnosno u jedinici

teritorijalne autonomije i lokalne samouprave lice koje je ovlašćeno za potpisivanje pojedinačnih akata) ili to mogu biti i druga lica? Prema mišljenju Ministarstva državne uprave i lokalne samouprave od 17. novembra 2011. godine, nadležnost za potpisivanje i razmenu ove dokumentacije nije rezervisana za lice koje je ovlašćeno da predstavlja nadležni organ, jer se ne radi o aktu predstavljanja nadležnog organa, već o preduzimanju radnji u okviru tekućeg poslovanja nadležnog organa. Smatra se da je odgovarajuće ovlašćenje konkretnim licima za potpisivanje podnesaka i razmenu dokumentacije u objedinjenoj proceduri dodeljeno od strane rukovodioca nadležnog organa davanjem određene uloge sa odgovarajućim pravima pristupa u informacionom sistemu.

IV KLASIFIKACIJA OBJEKATA

Klasifikacija objekata ima važnu svrhu – da složenost postupka pribavljanja odgovarajućih dozvola i vrstu kontrole u tom postupku prilagodi rizicima koje nosi izgradnja, odnosno korišćenje objekata.

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 2, stav 1, tačka 22b
Pravilnik o klasifikaciji objekata (PKO)

Šta su klase objekata i šta je osnov usvojene klasifikacije?

Klasifikacija objekata se oslanja na Klasifikaciju vrsta građevina Republičkog zavoda za statistiku (u daljem tekstu: RZS) koja se, sa svoje strane, temelji na Klasifikaciji vrsta građevina Evropske zajednice (Classification of Types of Construction – CC, final version, Eurostat, 1997).

Osnovna podela objekata u ovim dokumentima izvršena je na zgrade i inženjerske (ostale) objekte.

U dokumentu RZS-a su preuzeti struktura i sadržaj svih nivoa klasifikacije Evropske zajednice, ali su neki najniži nivoi (klase) više raščlanjeni. Za potrebe PKO, dokument RZS-a je dodatno raščlanjen u pojedinim delovima, uz uvođenje dodatnih kriterijuma površine, spratnosti i visine objekata, da bi se omogućilo pravljenje razlike prema stepenu rizika koji nose različiti objekti koji su u dokumentima Evropske zajednice i RZS-a grupisani u istu klasu.

Na primer, u Klasifikaciji RZS-a stambene zgrade su podeljene u samo 4 klase (stambene zgrade sa jednim, dva i tri i više stanova, kao i stambene zgrade za stanovanje zajednica), dok PKO uvodi i kriterijume površine i spratnosti, tako da razlikuje 17 klasa zgrada za stanovanje. Ovo je bilo potrebno da bi se izbegla mogućnost zloupotreba tako što bi se kao objekti sa jednim stanom, pa prema tome i sa niskim stepenom rizika, vodile i zgrade velike kvadrature ili spratnosti. Otuda i posebna klasa za izdvojene kuće sa jednim stanom površine preko 2.000m², što samo po sebi može da izgleda bespredmetno.

Zahvaljujući klasifikaciji objekata omogućeno je:

- Propisivanje pribavljanja različitih uslova za projektovanje i priključenje za različite klase objekata (Uredba o lokacijskim uslovima);
- Oslobađanje od određenih obaveza za pojedine klase objekata, odnosno za jednostavnije objekte, zbog manjeg stepena rizika koji nose, kao što su: obaveze izvođača radova, imenovanje odgovornog izvođača, vršenje stručnog nadzora i tehničkog pregleda itd. (Pravilnik o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji).

Šta su kategorije objekata i šta je osnov usvojene kategorizacije?

Kategorije objekata predstavljaju grupe objekata različitih klasa, formirane prema stepenu složenosti i drugim osobenostima. Objekti su grupisani u četiri kategorije:

- A zgrade - nezahtevni objekti;
- B zgrade - manje zahtevni objekti;
- V zgrade - zahtevni objekti;
- G inženjersko-građevinski objekti.

Objekti se grupišu u kategorije prema stepenu rizika koji njihova izgradnja i korišćenje nose, a ne prema srodnosti objekata. Tako su u istoj kategoriji (A) porodične kuće površine do 400m² i garaže i hangari do 600m², ali su u različitoj kategoriji stambene zgrade sa više od tri stana sa P+4+Pk (PS) – kategorija (B), kao i ista takva zgrada sa šest spratova – kategorija (V).

Kategorizacija objekata omogućava propisivanje različitog sadržaja tehničke dokumentacije za različite kategorije (Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta). Tako na primer, za najmanje zahtevne objekte kategorije (A), projekat za građevinsku dozvolu sadrži samo projekat arhitekture, a izrada projekta za izvođenje nije obavezna.

Kako se vrši klasifikacija i kategorizacija složenih objekata?

U praksi će se često javiti situacija da se jedan objekat sastoji iz delova koji spadaju u različite klase objekata. Kada je to slučaj, svakom delu određuje se klasa i iskazuje procentualnom zastupljenošću u ukupnoj površini objekta.

Za zgrade koje se sastoje od više delova različite kategorije, određuje se kategorija zgrade u celini, tako da joj se dodeljuje kategorija više zahtevnog dela.

Za objekte koji se sastoje od zgrade i inženjerskog objekta, odnosno dela objekta, svakom objektu, odnosno delu objekta, se određuje posebna kategorija.

Ko određuje klasu i kategoriju objekta?

Prilikom podnošenja odgovarajućeg zahteva, podnosilac unosi klasu(e) i kategoriju(e) objek(a)ta na koji se odnosi zahtev. U postupku izdavanja lokacijskih uslova, nadležni organ ima obavezu da, na osnovu podatka koji je projektant naveo u glavnoj svesci idejnog rešenja, utvrdi konačnu klasifikaciju, odnosno kategorizaciju, i navodi ih u lokacijskim uslovima, odnosno drugom odgovarajućem aktu. U slučaju da je podnosilac zahteva uneo pogrešnu klasu, odnosno kategoriju, nadležni organ će uneti ispravnu klasu, odnosno kategoriju, i neće na osnovu toga odbaciti, odnosno odbiti, podneti zahtev.

V TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

Izmene u Zakonu o planiranju i izgradnji u pogledu izrade i kontrole tehničke dokumentacije uvedene su u cilju jednostavnijeg i bržeg sagledavanja od strane nadležnih službi svih relevantnih podataka u vezi objekata ili radova koji se izvode, usklađivanja sadržaja tehničke dokumentacije sa njenom namenom, kao i jasne podele odgovornosti između učesnika u izradi tehničke dokumentacije.

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 111-132.
Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (PTD)

Šta je tehnička dokumentacija i koja je njena sadržina?

Tehnička dokumentacija predstavlja uređeni skup projekata koji se sastoje od tekstualnih, numeričkih i grafičkih priloga, kojima se obezbeđuje usklađenost sa lokacijskim uslovima, važećim propisima, standardima i normativima, a koji se izrađuju u cilju:

- Utvrđivanja lokacijskih, funkcionalnih, tehničkih i oblikovnih karakteristika objekta;
- Definisanja načina građenja objekta i izvođenja radova.
- Sadržina tehničke dokumentacije, koja je definisana prema PTD, u ovom Vodiču je predstavljena na sledeći način:
- Opšta sadržina tehničke dokumentacije je prikazana u ovom poglavlju, na strani 30 ovog Vodiča;
- Detaljna sadržina po vrstama tehničke dokumentacije je prikazana u narednim poglavljima ovog Vodiča.

Koje su osnovne novine uvedene izmenama ZPI, u pogledu tehničke dokumentacije?

1. **Sadržina tehničke dokumentacije je prilagođena nameni zbog koje se izrađuje, pa je u skladu sa tim definisano šest vrsta tehničke dokumentacije**
 - Cilj i namena pojedinih vrsta tehničke dokumentacije su prikazani na slici na strani 29 ovog Vodiča.
2. **Najveću novinu predstavlja uvođenje projekta za građevinsku dozvolu (u daljem tekstu: PGD) i projekta za izvođenje (u daljem tekstu: PZI), čime se ukidaju glavni projekat i izvođački projekat**

- Sadržina PGD je prilagođena njegovoj osnovnoj nameni – pribavljanju dozvole, tako da on obuhvata samo one elemente koje je neophodno definisati da bi se dokazala usklađenost sa lokacijskim uslovima i merama za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat, što je osnovna razlika u odnosu na glavni projekat koji je definisao i sve detalje koji nisu relevantni za sam upravni postupak;
 - Sadržina PZI je prilagođena njegovoj osnovnoj nameni – izvođenju radova. On predstavlja dalju razradu PGD kroz definisanje detalja, koji su neophodni tek u fazi izvođenja radova.
3. ***Uveden je pojam “osnovnih zahteva za objekat”***
- Ova novina, uvedena kroz PTD, predstavlja usklađivanje sa evropskom regulativom koja se odnosi na građevinske radove i građevinske proizvode, CRP 305/2011/EU;
 - Prikaz osnovnih zahteva za objekat dat je u ovom poglavlju, na strani 28. ovog Vodiča.
4. ***Uvedena je obavezna izrada elaborata i studija***
- Elaborati i studije se prilažu tehničkoj dokumentaciji, ali ne čine njen sastavni deo;
 - Njihova osnovna namena je da propišu mere za obezbeđenje osnovnih zahteva za objekat;
 - Obavezna izrada elaborata i studija propisana je za projekat za građevinsku dozvolu i za idejni projekat za radove kojima se utiče na osnovne zahteve za objekat.
5. ***Uvedena je obavezna izrada glavne sveske***
- Glavna sveska sadrži podatke o projektu i učesnicima u izgradnji, kao i druge podatke i dokumenta koji su bitni za izdavanje lokacijskih uslova, utvrđivanje usklađenosti rešenja u projektu sa lokacijskim uslovima i ispunjenja osnovnih zahteva za objekat;
 - Opšta sadržina glavne sveske, koja je određena u Prilogu 1 PTD, prikazana je u ovom poglavlju na strani 30;
 - Glavna sveska, u zavisnosti od vrste tehničke dokumentacije sadrži i različite izjave odgovornih lica, učesnika u procesu izrade i kontrole projekata, čije su forme sa uputstvima za popunjavanje određene priložima PTD;
 - Sadržina glavne sveske po vrstama tehničke dokumentacije je prikazana u narednim poglavljima ovog Vodiča.
6. ***Tehnička kontrola vrši se samo za projekat za građevinsku dozvolu***
- Cilj je da se na nivou ovog projekta koji definiše sve bitne elemente objekta izvrši kontrola usklađenosti sa lokacijskim uslovima i relevantnim propisima i pravilima struke, kao i kontrola sprovedenosti mera za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat;
 - Odgovornost za dalju razradu kroz projekat za izvođenje nose projektanti (glavni projektant i odgovorni projektanti)

Ko su odgovorni učesnici u procesu izrade tehničke dokumentacije, i kakva je podjela odgovornosti između njih?

Odgovorni učesnici u procesu izrade tehničke dokumentacije su:

- Odgovorni projektanti;
- Glavni projektant;
- Ovlašćena lica (koja izrađuju elaborate i studije);
- Vršioci tehničke kontrole.

⋮ Ko i na koji način određuje glavnog projektanta?

⋮ Glavni projektant i odgovorni projektanti ne moraju biti zaposleni u istom pravnom licu, niti glavni projektant mora biti zaposlen kod pravnog lica koje je nosilac izrade tehničke dokumentacije.

⋮ Glavnog projektanta određuje investitor i imenuje odlukom, pa to može biti i neko od odgovornih projektanata koji izrađuju pojedine delove projekta, ali i neko drugo lice zaposleno kod pravnog lica koje je nosilac izrade tehničke dokumentacije, kao i lice zaposleno kod investitora ili neko treće lice koje je investitor posebno angažovao, naravno pod uslovom da ispunjava uslove propisane zakonom.

Odgovorni učesnici izjavama potvrđuju usklađenosti i usaglašenosti tehničke dokumentacije u domenu njihove odgovornosti. Njihova sadržina je propisana i forma data u priložima PTD.

Odgovorni projektanti pojedinih delova projekta po oblastima izjavama potvrđuju:

- Usklađenost dela projekta za građevinsku dozvolu sa izdatim lokacijskim uslovima;
- Usklađenost dela projekta za izvođenje sa izdatom građevinskom dozvolom i odgovarajućim delom projekta za građevinsku dozvolu;
- Usklađenost dela projekta sa ZPI, propisima, standardima i normativima iz relevantne oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;
- Usklađenost dela projekta sa propisanim i utvrđenim merama i preporukama za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat.

Glavni projektant tehničke dokumentacije izjavom potvrđuje:

- Međusobnu usaglašenost delova projekta;
- Usaglašenost podataka u glavnoj svesci sa sadržinom projekata;
- Da su projektu priloženi ogovarajući elaborati i studije;
- Usaglašenost podataka u Izvodu iz projekta sa sadržinom projekta za građevinsku dozvolu.

Ovlašćena lica izjavom potvrđuju:

- Da su elaborati i studije izrađeni u svemu u skladu sa ZPI, zakonima, propisima, standardima i normativima iz relevantne oblasti i pravilima struke;
- Da elaborati i studije sadrže propisane i utvrđene mere i preporuke za ispunjenje odgovarajućih osnovnih zahteva za objekat.

Vršioци tehničke kontrole projekta za građevinsku dozvolu izjavom potvrđuju:

- Da je projekat za građevinsku dozvolu urađen u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima, zakonima i drugim propisima, tehničkim propisima, standardima i normativima koji se odnose na projektovanje i građenje te vrste i klase objekta;
- Da projekat za građevinsku dozvolu ima sve neophodne delove utvrđene odredbama PTD;
- Da su u projektu za građevinsku dozvolu ispravno primenjeni rezultati svih prethodnih i istražnih radova izvršenih za potrebe projekta za građevinsku dozvolu, kao i da su u projektu sadržane sve opšte i posebne tehničke, tehnološke i druge podloge i podaci;
- Da su projektom za građevinsku dozvolu obezbeđene tehničke mere za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat.

Ukojoj formi se izrađuje tehnička dokumentacija i kako se overava?

Tehnička dokumentacija, odnosno njeni delovi se za potrebe objedinjene procedure izrađuju u elektronskoj formi, na način da se onemogući promena njihovog sadržaja, kao elektronski dokument potpisan kvalifikovanim elektronskim potpisom, odnosno potpisima.

Tehnička dokumentacija, odnosno njeni delovi, bez obzira na vrstu i klasu objekta, moraju biti kompletirani po sadržaju u skladu sa PTD. Tehnička dokumentacija se izrađuje na srpskom jeziku, a ako je izrađena na stranom jeziku, mora biti prevedena na srpski jezik.

Za potrebe građenja i inspeksijske kontrole tokom građenja objekta, obezbeđuje se odštampani primerak tehničke dokumentacije u skladu sa kojom se izvode radovi, odnosno dela te dokumentacije na osnovu koga se gradi u toj fazi građenja koji mora biti identičan originalnom elektronskom dokumentu.

Odštampani primerci tehničke dokumentacije, odnosno njenih delova, pakuju se i uvezuju u sveske formata A4, tako što se listovi većeg formata savijaju i slažu na format A4, i vezuju se jemstvenikom. Ako su delovi tehničke dokumentacije uvezani u jednu svesku, oni se jasno međusobno razdvajaju.

Elektronski dokument, elektronsko potpisivanje i overa tehničke dokumentacije

Sva akta koja donose, odnosno razmenjuju, nadležni organ i imaoci javnih ovlašćenja u objedinjenoj proceduri i/ili radi upotrebe u toj proceduri, kao i drugi dokumenti koje podnosilac zahteva, nadležni organ i imaoci javnih ovlašćenja dostavljaju u objedinjenoj proceduri, dostavljaju se u formi elektronskog dokumenta, u pdf formatu, potpisanom kvalifikovanim elektronskim potpisom.

Izuzetno, grafički delovi tehničke dokumentacije (crteži) se dostavlja u dwf ili dwg formatu, potpisanom kvalifikovanim elektronskim potpisom, u skladu sa prilogom 12. PTD, a ako taj format nije potpisan, ta dokumentacija se dostavlja i u pdf formatu, potpisanom kvalifikovanim elektronskim potpisom.

Kada je propisana overa tehničke dokumentacije, odnosno delova tehničke dokumentacije, od strane projektne organizacije, kao i odgovornog, odnosno glavnog projektanta, potpisom i pečatom projektne organizacije, odnosno lične licence, elektronski dokument, pored toga što se potpisuje kvalifikovanim elektronskim potpisom odgovornog lica projektne organizacije, odnosno odgovornog, odnosno glavnog projektanta sadrži i digitalizovani pečat projektne organizacije, odnosno lične licence, na način propisan prilogom 12. PTD.

OSNOVNI ZAHTEVI ZA OBJEKAT

NOSIVOST I STABILNOST

Mere za ispunjenje ovog osnovnog zahteva treba da obezbede da dejstva kojima će objekat biti izložen prilikom građenja i upotrebe ne prouzrokuju:

- rušenje celog ili dela objekta
- deformacije iznad dozvoljenog nivoa
- oštećenje drugih delova objekta, instalacija ili ugrađene opreme, usled značajnijih deformacija noseće konstrukcije
- oštećenja usled događaja, u meri koja je nesrazmerno veća u odnosu na uzrok

ZAŠTITA OD POŽARA

Mere za ispunjenje ovog osnovnog zahteva treba da obezbede da se u slučaju dejstva požara:

- sačuva potrebna nosivost konstrukcije objekta u određenom vremenskom periodu
- spreči širenje vatre i dima u objektu
- spreči širenje vatre na susedne objekte
- omogući sigurna i bezbedna evakuacija ljudi, odnosno njihovo spasavanje

HIGIJENA, ZDRAVLJE I ŽIVOTNA SREDINA

Mere za ispunjenje ovog osnovnog zahteva treba da obezbede da se tokom izgradnje, upotrebe ili uklanjanja objekta ne ugrožava higijena ili zdravlje i bezbednost radnika, korisnika ili suseda, i spreči prekoračenje dozvoljenih graničnih vrednosti uticaja na životnu sredinu ili klimu, koje nastaju:

- ispuštanjem otrovnih gasova
- emisijom opasnih materija, isparljivih organskih jedinjenja, gasova sa efektom staklene bašte ili opasnih čestica u vazduh unutar objekta ili okolinu
- emitovanjem opasnih zračenja
- ispuštanjem opasnih supstanci u podzemne vode, površinske vode ili zemljište
- ispuštanjem opasnih supstanci u vodu za piće ili supstanci koje imaju neki drugi negativan uticaj na vodu za piće
- pogrešnim ispuštanjem otpadnih voda, emisijom dimnih gasova ili pogrešnim odlaganjem čvrstog ili tečnog otpada
- prisustvom vlage u delovima objekta ili na površinama unutar objekta

BEZBEDNOST I PRISTUPAČNOST PRILIKOM UPOTREBE

Mere za ispunjenje ovog osnovnog zahteva treba da obezbede da prilikom upotrebe objekta ne dođe do opasnosti od nezgoda ili oštećenja pri radu ili upotrebi, kao što su klizanje, pad, sudar, opekotine, strujni udari, povrede od eksplozija i provale, a naročito, da obezbede pristupačnost i omoguće korišćenje osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama.

ZAŠTITA OD BUKE

Mere za ispunjenje ovog osnovnog zahteva treba da obezbede da buka kojoj su izloženi korisnici ili susedi bude na nivou koji ne ugrožava njihovo zdravlje i koja im omogućava spavanje, odmor i rad u odgovarajućim uslovima.

EKONOMIČNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I OČUVANJE TOPLOTE

Mere za ispunjenje ovog osnovnog zahteva treba da, kroz odgovarajući izbor termičke zaštite, instalacija grejanja, ventilacije, osvetljenja i pripreme tople vode, obezbede što je moguće niži nivo potrošnje energije, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije.

Mere za energetska efikasnost objekta treba da obezbede što je moguće niži nivo potrošnje energije tokom građenja, upotrebe, održavanja i uklanjanja.

VRSTE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

GP	<ul style="list-style-type: none"> • za potrebe izrade prethodne studije opravdanosti (član. 113. ZPI) - podleže reviziji (stručnoj kontroli) projekta (član 131. ZPI) • GENERALNI PROJEKAT ima za cilj sagledavanje resursnih i prostornih mogućnosti i ograničenja izgradnje objekata, sa zadatkom da se kroz postupke vrednovanja usvoji generalna koncepcija, makrolokacija i prostorna dispozicija objekta, utvrde osnovne funkcionalne, tehnološke i tehničke karakteristike objekta, etapnost gradnje, uslovi eksploatacije, odnos prema prostoru i životnoj sredini, kao i osnove za ekonomsku analizu. U slučaju da je u toku izrade generalnog projekta analizirano više varijantnih rešenja, vrši se izbor optimalne varijante na osnovu prirodnih, tehničkih, tehnoloških, ekonomskih, funkcionalnih, ekoloških i drugih uslova.
IDR	<ul style="list-style-type: none"> • za potrebe pribavljanja lokacijskih uslova (član 53a. ZPI) • kao deo urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije (član 117a. ZPI) • IDEJNO REŠENJE je prikaz planirane koncepcije objekta, sa prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih za utvrđivanje lokacijskih uslova.
IDP	<ul style="list-style-type: none"> • za potrebe izrade studije opravdanosti (član 114. ZPI) - podleže reviziji (stručnoj kontroli) projekta (član 131. ZPI) • za potrebe pribavljanja Rešenja o odobrenju za izvođenje radova (član 145. ZPI) • IDEJNI PROJEKAT je skup međusobno usaglašenih projekata kojima se određuju: namena, položaj, oblik, kapacitet, tehničko-tehnološke i funkcionalne karakteristike i izgled objekta i okvirno dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva za objekat.
PGD	<ul style="list-style-type: none"> • za potrebe pribavljanja građevinske dozvole (član 118a. ZPI) • PROJEKAT ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU je skup međusobno usaglašenih projekata kojim se definišu položaj i kapacitet objekta na lokaciji, funkcionalnost sa stanovišta tehnoloških i drugih zahteva, prostorno oblikovanje, izbor konstrukcijskog sistema, dimenzionisanje glavnih elemenata konstrukcije, načelni izbor građevinskih materijala, instalacija i opreme, čime se obezbeđuje ispunjenost lokacijskih uslova i osnovnih zahteva za objekat i dr.
PZI	<ul style="list-style-type: none"> • za potrebe građenja objekta i izvođenja radova • PROJEKAT ZA IZVOĐENJE je skup međusobno usaglašenih projekata neophodnih za izvođenje građevinskih, zanatskih, instalaterskih radova i drugih radova, kojim se utvrđuju građevinsko-tehničke, tehnološke i eksploatacione karakteristike objekta sa opremom i instalacijama, tehničko-tehnološka i organizaciona rešenja za izgradnju objekta, investiciona vrednost objekta, kao i uslovi održavanja objekta. • Projektom za izvođenje se razrađuju detalji i tehnološka rešenja koji su određeni projektom za građevinsku dozvolu, kao i idejnim projektom za rekonstrukciju objekta. • Izrada PZI je obavezna za građenje objekata za koje je pribavljena građevinska dozvola i za izvođenje radova na rekonstrukciji, koji se vrše na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje tih radova. (član 145. ZPI), osim za objekte kategorije "A", kao i u slučajevima za koje je predviđeno pribavljanje saglasnosti na PZI u skladu sa propisima koji uređuju zaštitu od požara.
PIO	<ul style="list-style-type: none"> • za potrebe pribavljanja upotrebne dozvole, korišćenja i održavanja objekta • PROJEKAT IZVEDENOG OBJEKTA predstavlja skup međusobno usaglašenih projekata sa prikazom svih detalja izgrađenog objekta neophodnih za utvrđivanje njegove podobnosti za upotrebu.

OPŠTA SADRŽINA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE



GLAVNA SVESKA

- obaveznu sadržinu glavne sveske čini formular koji treba popuniti podacima iz projekata, Prilog 1 PTD
- za različite vrste tehničke dokumentacije, PTD propisuje i druge obavezne priloge glavnoj svesci
- osim propisane obavezne sadržine, glavnoj svesci se mogu priložiti i drugi podaci i dokumenti koji nisu deo obaveznog sadržaja tehničke dokumentacije (projektni zadatak, kopija lokacijskih uslova, kopija plana, overena katastarsko topografska podloga i dr.)
- glavna sveska se u tehničkoj dokumentaciji označava oznakom »0«

PROJEKTI

- projekti se izrađuju u delovima prema oblastima i sadržaju
- koje sve projekte po oblastima će sadržati tehnička dokumentacija, određuje glavni projektant, u zavisnosti od vrste tehničke dokumentacije i klase i namene objekta
- projekti su u tehničkoj dokumentaciji označeni rednim brojem i obavezno složeni u sveske, prema sledećem redosledu:
 - 1- ARHITEKTURA
 - 2- KONSTRUKCIJA I DRUGI GRAĐEVINSKI PROJEKTI
 - 3- HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE
 - 4- ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE
 - 5- TELEKOMUNIKACIONE I SIGNALNE INSTALACIJE
 - 6- MAŠINSKE INSTALACIJE
 - 7- TEHNOLOGIJA
 - 8- SOBRAČAJ I SAOBRAČAJNA SIGNALIZACIJA
 - 9- SPOLJNO UREĐENJE, PEJZAŽNA ARHITEKURA I HORTIKULTURA
 - 10- PRIPREMNI RADOVI

ELABORATI I STUDIJE

- sadrže mere za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat, druga tehnička uputstva i podatke od značaja za građenje objekta, odnosno izvođenje radova, kada je to potrebno, zbog posebnosti određene vrste objekta ili lokacije na kojoj se objekat gradi ili ukoliko je to utvrđeno posebnim propisima
- sadrže tekstualne, numeričke i grafičke priloge i moraju biti potpisani i overeni od strane ovlašćenog lica

OPŠTA SADRŽINA DELOVA PROJEKATA PO OBLASTIMA

- projekat priključka na javnu komunalnu infrastrukturu je deo projekta odgovarajuće vrste instalacija
- u tehničkoj dokumentaciji za inženjerske objekte, oznakom broj »1« označava se onaj projekat kojim se određuje objekat u prostoru, odnosno projekat kojim se utvrđuju lokacijske, dispozicione i funkcionalne karakteristike objekta (npr. projekat trase puta, gasovoda, pruge; projekat konstrukcije mosta, antenskog stuba, dimnjaka i sl.)
- u slučaju da tehnička dokumentacija ne sadrži sve projekte, priloženi projekti ne menjaju redni broj projekta prema oblastima
- za sadržinu projekta odgovoran je odgovorni projektant za predmetni projekat
- u slučaju rekonstrukcije, adaptacije, sanacije, odnosno dogradnje, postojećeg objekta ili u slučaju promene name-
ne, razdvajanja ili spajanja poslovnog ili stambenog prostora, tehnička dokumentacija sadrži i arhivski projekat, ili snimak postojećeg stanja ukoliko arhivski projekat ne postoji, odnosno prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta, uz obavezno referisanje na taj arhivski projekat
- projekti se sastoje iz sledećih delova:

<p>OPŠTA DOKUMENTACIJA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • naslovna strana na kojoj se navode: <ul style="list-style-type: none"> • naziv objekta sa lokacijom i brojem katastarske parcele i katastarskom opštinom • naziv, odnosno ime investitora • vrsta tehničke dokumentacije (npr. projekat za građevinsku dozvolu – PGD) • naziv i oznaka dela projekta (npr. 1 – projekat arhitekture) • naziv preduzetnika odnosno pravnog lica koje je izradilo predmetni deo projekta • ime, prezime i broj licence odgovornog projektanta • identifikaciona oznaka dela projekta iz evidencije preduzetnika odnosno privrednog društva koje je izradilo predmetni dela projekat • podaci o mestu i datumu izrade dela projekta. • sadržaj projekta • drugi prilozi, u zavisnosti od vrste tehničke dokumentacije
<p>TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • zavisno od vrste tehničke dokumentacije, sadrži tehnički opis, tehničke uslove za izvođenje radova, podatke o ispunjenju osnovnih zahteva za objekat, rezultate prethodnih istraživanja, empirijske podatke, kao i druge tekstualne priloge od značaja za građenje objekta, odnosno izvođenje radova
<p>NUMERIČKA DOKUMENTACIJA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • zavisno od vrste tehničke dokumentacije, sadrži odgovarajuće proračune, rezultate analiza i proračuna, šeme, specifikaciju materijala, predmer radova i dr.
<p>GRAFIČKA DOKUMENTACIJA</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sadrži odgovarajuće crteže i druge grafičke prikaze, zavisno od vrste tehničke dokumentacije • razmera u kojoj se prikazuje grafička dokumentacija treba da bude u skladu sa vrstom tehničke dokumentacije, odnosno sa nivoom detalja koji se žele prikazati, a na način da budu jasni, pregledni i čitljivi • crteži i grafički prilozi iste vrste moraju biti izrađeni u istoj razmeri • svaki crtež, odnosno grafički prikaz, u donjem desnom uglu, sadrži tablicu maksimalne širine 18 cm, koja prikazuje: <ul style="list-style-type: none"> • naziv investitora • naziv objekta • naziv preduzetnika odnosno privrednog društva koje je izradilo predmetni projekat • oznaka vrste tehničke dokumentacije (IDR, IDP, PGD, PZI, PIO) • oznaku i naziv dela projekta (npr. 1 – projekat arhitekture) • naziv crteža ili grafičkog prikaza (npr. osnova prizemlja, presek 1-1 i sl.) • razmeru • ime, prezime i broj licence odgovornog projektanta • broj crteža • datum izrade crteža • Svaki crtež osnove, koji prikazuje položaj objekta u prostoru, mora da ima oznaku severa.

VI PLANSKA DOKUMENTACIJA I OSTVARIVANJE PRAVA NA IZGRADNJU

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 10-28, 57. i 60-63.
Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (PPR)

Rokovi za donošenje prostornih planova jedinica lokalne samouprave i planova generalne regulacije utvrđeni Zakonom o planiranju i izgradnji iz 2009. godine su davno istekli, a da ti planovi u značajnom broju slučajeva nisu doneti. Druga vrsta izazova u ovoj oblasti tiče se sadržine planova. Iako je ta sadržina bila propisana tako da se na osnovu njih mogu odmah izdati lokacijske dozvole, u praksi, planovi su, tamo gde postoje, i dalje takvi da za ishodovanje odgovarajućih odobrenja često zahtevaju dalju plansku razradu (npr. donošenje planova detaljne regulacije - PDR), odnosno, čak i u slučajevima da je PDR donet, pribavljanje posebnih uslova imalaca javnih ovlašćenja.

Osnovni planski akt za ostvarivanje prava na izgradnju je plan generalne regulacije (u daljem tekstu: PGR). Ipak, kao što ćemo videti u nastavku, njegovo postojanje nekada nije neophodno, a nekada nije dovoljno.

Izgradnja na području za koje je predviđena dalja planska razrada

Ključna izmena u regulativi planskog osnova za izdavanje građevinskih dozvola je ograničavanje perioda zabrane izgradnje, na području za koje je predviđena dalja planska razrada, do donošenja tog detaljnijeg plana. Na primer, plan šireg područja – PGR predviđa donošenje detaljnijeg plana – plana detaljne regulacije (u daljem tekstu: PDR), i do njegovog donošenja nije moguća izgradnja. Dok je u prethodnom periodu ta zabrana bila vremenski neograničena, sada važi onoliko dugo koliko se utvrdi u odluci o izradi detaljnijeg plana (u našem primeru, u odluci o izradi PDR-a), a najduže 12 meseci od donošenja te odluke. Nakon isteka tog roka, nadležni organ ima obavezu da izda lokacijske uslove na osnovu Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (PPR) i na osnovu postojećeg planskog dokumenta, ako on sadrži regulacionu liniju (regulaciju). Takođe, ako

- Za planove šireg područja koji su doneti pre 16. decembra 2014, a kojima je predviđena zabrana izgradnje na području za koje je predviđena dalja planska razrada, kao i za odluke o izradi urbanističkog plana koje su donete pre tog roka, rok od 12 meseci tokom koga se primenjivala zabrana izgradnje do donošenja planskog dokumenta kojim se vrši dalja planska razrada, je istekao 16. decembra 2015. godine.

je planskim dokumentom šireg područja predviđeno donošenje detaljnijeg plana, zabrana izgradnje na tom području koja je eventualno sadržana u planu šireg područja se ne može primenjivati ukoliko nije doneta odluka o izradi detaljnijeg plana.

Kada je planskim dokumentom šireg područja predviđena izrada PDR-a, taj planski dokument šireg područja mora da sadrži pravila regulacije, parcelacije i građenja koja će se primenjivati prilikom izdavanja lokacijskih uslova i sprovođenja postupaka parcelacije i preparcelacije do donošenja plana detaljne regulacije.

Izgradnja na seoskom području

Za seoska područja na kojima nije planirana izrada urbanističkih planova, moguće je doneti uređajne osnove za selo sa nivoom detalja koji je potreban za izdavanje lokacijskih uslova. Uređajne osnove za selo mogu se doneti pre, u sklopu ili posle donošenja prostornog plana jedinice lokalne samouprave. Ukoliko se ne donose u okviru prostornog plana jedinice lokalne samouprave, donose se po postupku određenom za donošenje urbanističkog plana.

Planski osnov za izdavanje lokacijskih uslova

A. PGR postoji

- a) PGR za datu parcelu ne predviđa donošenje PDR-a niti UP-a: lokacijski uslovi će biti izdati na osnovu PGR-a.
- b) PGR za datu parcelu predviđa donošenje PDR-a i ne utvrđuje zabranu izgradnje na tom području:
 - a. PGR sadrži regulacionu liniju (regulaciju) za datu parcelu: lokacijski uslovi će biti izdati na osnovu PGR-a i PPR;
 - b. PGR ne sadrži regulacionu liniju (regulaciju) za datu parcelu: nije moguće izdati lokacijske uslove.
- c) PGR za datu parcelu predviđa donošenje PDR-a i utvrđuje zabranu izgradnje na tom području:
 - a. PDR je donet i ne predviđa dalju razradu kroz urbanistički projekat (u daljem tekstu: UP): lokacijski uslovi će biti izdati na osnovu PDR-a;
 - b. PDR je donet i predviđa dalju razradu kroz UP: lokacijski uslovi se mogu izdati po potvrđivanju UP-a;
 - c. PDR nije donet:
 - i. Ako je prošlo manje od 12 meseci od donošenja odluke o izradi PDR-a: nije moguće izdati lokacijske uslove.
 - ii. Ako je prošlo više od 12 meseci od donošenja odluke o izradi PDR-a:
 1. Ako PGR sadrži regulacionu liniju: lokacijski uslovi će biti izdati na osnovu PPR-a i PGR-a;

2. Ako postojeći planski dokument ne sadrži regulacionu liniju (regulaciju): nije moguće izdati lokacijske uslove.
- d) PGR za datu parcelu predviđa obaveznu izradu UP-a: lokacijski uslovi se mogu izdati po potvrđivanju UP-a.

A. PGR ne postoji:

- a. Ako za područje na kojoj je data parcela nije predviđeno donošenje urbanističkog plana: lokacijski uslovi će se izdati na osnovu prostornog plana (područja posebne namene ili jedinice lokalne samouprave), odnosno uređajnih osnova za selo, ako se data parcela nalazi na području za koje je izrađena uređajna osnova za selo. Izuzetno do donošenja uređajne osnove za selo, lokacijski uslovi se za objekte koji po svojoj nameni, veličini i kapacitetima ne menjaju namenu i izgled prostora i koji nemaju negativni uticaj na okolno područje (naročito za izgradnju novih objekata u neposrednoj blizini postojećih ili srušenih objekata i rekonstrukciju postojećih objekata ili nove izgradnje na istoj katastarskoj parceli), mogu izdati na osnovu opštih pravila uređenja i građenja u skladu sa PPR;
- b. Ako je za područje na kojoj je data parcela prostornim planom predviđeno donošenje urbanističkog plana, ali nije doneta odluka o njegovoj izradi, lokacijski uslovi će se izdati na osnovu PPR-a i na osnovu prostornog plana, ako on sadrži regulacionu liniju (regulaciju).
- c. Ako je za područje na kojoj je data parcela prostornim planom predviđeno donošenje urbanističkog plana, i doneta je odluka o njegovoj izradi sa zabranom izgradnje na tom području pre manje od 12 meseci, nije moguće izdati lokacijske uslove.
- d. Ako je za područje na kojoj je data parcela prostornim planom predviđeno donošenje urbanističkog plana, i doneta je odluka o njegovoj izradi pre više od 12 meseci, lokacijski uslovi će se izdati na osnovu PPR-a i na osnovu prostornog plana, ako on sadrži regulacionu liniju (regulaciju). Ukoliko prostorni plan ne sadrži regulacionu liniju (regulaciju), nije moguće izdati lokacijske uslove.

- Za lokacije za koje postoji potvrđen urbanistički projekat, lokacijski uslovi se izdaju na osnovu urbanističkog projekta i planskog dokumenta na osnovu kog je on izrađen.
-
-
-
-
-
-
-
- Urbanistički projekat se može izraditi na zahtev investitora, koji može i finansirati njegovu izradu.

VII OSNOVNI KORACI - OD IDEJE DO UPOTREBE OBJEKTA

Utvrđivanje uslova za građenje i izvođenje radova

- A. Informacija o lokaciji
- B. Idejno rešenje
- C. Lokacijski uslovi

Pribavljanje akta kojim se odobrava građenje ili izvođenje radova

I Pribavljanje građevinske dozvole

- A. Generalni projekat i prethodna studija opravdanosti
- B. Idejni projekat i studija opravdanosti
- C. Projekat za građevinsku dozvolu
- D. Tehnička kontrola projekta za građevinsku dozvolu
- E. Izvod iz projekta za građevinsku dozvolu
- F. Imovinsko-pravni odnosi i ostvarivanje prava na izgradnju
- G. Građenje na neopremljenim lokacijama: šta ako na parceli nedostaje određena infrastruktura?
- H. Doprinis za uređivanje građevinskog zemljišta
- I. Građevinska dozvola
- J. Izmena građevinske dozvole i rešenja o odobrenju

II Pribavljanje rešenja o odobrenju izvođenja radova

- A. Idejni projekat za radove koji se vrše na osnovu rešenja o odobrenju
- B. Rešenje o odobrenju izvođenja radova

III Posebni slučajevi

- A. Objekti i radovi koji se mogu izvoditi bez akta
- B. Postavljanje i uklanjanje montažnih privremenih objekata
- C. Izgradnja na osnovu privremene građevinske dozvole
- D. Uklanjanje objekata

Izvođenje radova

- A. Projekat za izvođenje
- B. Pribavljanje saglasnosti
- C. Prijava radova
- D. Izvođenje radova
- E. Stručni nadzor

Završni koraci

- A. Priključenje objekta
- B. Projekat izvedenog objekta
- C. Tehnički pregled
- D. Upotrebna dozvola i upis prava svojine

VRSTA OBJEKTA/ RADOVA	ČLAN 144. ZPI	ČLAN 145. ZPI	KADA GRAĐEVINSKU DOZVOLU IZDAJE LOKALNA SAMOUPRAVA				KADA GRAĐEVINSKU DOZVOLU IZDAJE MINISTARSTVO ILI AUTONOMNA POKRAJINA
			A	B	V	G	A,B,V,G
REŽIM							
KATEGORIJA	/	/	A	B	V	G	A,B,V,G
Lokacijski uslovi	X	✓ ¹	✓	✓	✓	✓	✓
Idejni projekat	X	✓	X	X	X	X	✓
Reviziona komisija	X	X	X	X	X	X	✓
Rešenje o odobrenju	X	✓	X	X	X	X	X
Projekat za građevinsku dozvolu	X	X	✓	✓	✓	✓	✓
Tehnička kontrola	X	X	✓	✓	✓	✓	✓
Doprinos za uređivanje ²	X	X	✓	✓	✓	✓	✓
Građevinska dozvola	X	X	✓	✓	✓	✓	✓
Prijava radova	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Projekat za izvođenje	X	obavezno samo kod rekonstrukcije i u slučaju pribavljanja PP saglasnosti	X	✓	✓	✓	✓
Izvođač radova	X	✓	X ³	✓	✓	✓	✓
“Velika licenca”	X	obavezno samo kod rekonstrukcije, u slučaju nadležnosti Republike	X	X	X	X	✓
Odgovorni izvođač	X	✓	X ⁴	✓	✓	✓	✓
Stručni nadzor ⁵	X	obavezno samo kod rekonstrukcije	X	✓	✓	✓	✓
Broj obaveznih inspekcija	0	0	2	2	2	2	2
Tehnički pregled	X	mogućnost	X ⁶	✓	✓	✓	✓
Upotrebna dozvola	X	mogućnost	✓	✓	✓	✓	✓

¹ Osim u slučajevima definisanim Uredbom o lokacijskim uslovima

² Videti ZPI za izuzetke od pravila navedenih u tabeli

³ Videti PJO za izuzetke

⁴ Videti PJO za izuzetke

⁵ Videti PJO za izuzetke

⁶ Obavezna je samo potvrda ovlašćenog lica da je objekat izveden u skladu sa građevinskom dozvolom i da je priključen ili podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, u skladu sa PJO

VIII UTVRĐIVANJE USLOVA ZA GRAĐENJE I IZVOĐENJE RADOVA

VIII–A INFORMACIJA O LOKACIJI

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 53.

Šta je informacija o lokaciji i čemu služi?

Informacija o lokaciji je dokument informativnog karaktera koji zainteresovano lice može pribaviti radi prethodnog uvida u podatke o mogućnostima i ograničenjima izgradnje na katastarskoj parceli, odnosno više katastarskih parcela.

Po pravilu, informacija o lokaciji sadrži podatke o tome da li predmetna parcela, odnosno parcele, ispunjavaju uslov za građevinsku parcelu, podatke o osnovnim urbanističkim parametrima (maksimalni indeksi izgrađenosti i zauzetosti, minimalni procenat zelenila, namena, maksimalna visina ili spratnost, položaj regulacionih i građevinskih linija i sl.), podatke o postojećoj, odnosno planiranoj infrastrukturi i mogućnostima priključenja na tu infrastrukturu, podatke o načinu sprovođenja (potreba izrade plana nižeg reda ili urbanističkog projekta) i sl., odnosno sve one podatke koji se mogu utvrditi uvidom u planski dokument.

Da li je obavezno pribaviti informaciju o lokaciji?

Ne.

Ko je nadležni organ koji izdaje informaciju o lokaciji i u kom roku?

Nadležni organ za izdavanje informacije o lokaciji je isti organ koji je nadležan za izdavanje lokacijskih uslova, odnosno:

- Ministarstvo nadležno za poslove urbanizma, za objekte iz člana 133. ZPI;
- Nadležni organ autonomne pokrajine, za objekte iz člana 134. ZPI;
- JLS, za objekte koji nisu obuhvaćeni članovima 133. i 134. ZPI.

Informacija o lokaciji izdaje se u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva, uz naknadu stvarnih troškova izdavanja te informacije.

Kome može biti izdata informacija o lokaciji i na osnovu koje dokumentacije?

Informacija o lokaciji može biti izdata bilo kom zainteresovanom fizičkom ili pravnom licu koje je podnelo zahtev, bez obaveze podnošenja dodatne dokumentacije. To lice ne mora biti vlasnik parcele, odnosno parcela za koje se podnosi zahtev, niti mora imati bilo kakav ugovor sa vlasnikom parcele vezano za korišćenje, vlasništvo ili bilo koje drugo pravo na parceli.

Na osnovu čega se izdaje informacija o lokaciji?

Informacija o lokaciji se izdaje na osnovu uvida u postojeći planski dokument.

VIII–B IDEJNO REŠENJE

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 117a.
Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (PTD), član 15. i čl. 35.–41.

Za koje potrebe se izrađuje idejno rešenje i šta se prikazuje idejnim rešenjem?

Idejno rešenje se izrađuje:

- Za potrebe pribavljanja lokacijskih uslova (član 53a. ZPI);
- Kao deo urbanističkog projekta za potrebe urbanističko-arhitektonске razrade lokacije (član 117a. ZPI).

Idejnim rešenjem se prikazuje planirana koncepcija objekta, sa prikazom i navođenjem svih podataka neophodnih za utvrđivanje lokacijskih uslova, u zavisnosti od klase i namene objekta.

Na osnovu čega se izrađuje idejno rešenje?

Idejno rešenje se izrađuje na osnovu podataka dobijenih iz informacije o lokaciji, čije pribavljanje nije obavezno, ili na osnovu uvida u planski dokument i separat, tamo gde postoji.

Da li je idejno rešenje sastavni deo lokacijskih uslova?

Da, ali samo u pogledu bitnih elemenata na osnovu kojih su lokacijski uslovi utvrđeni, dok su ostali prikazani detalji neobavezujući u daljoj razradi tehničke dokumentacije, koja je sastavni deo projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta. To znači da, ako u toku dalje realizacije projekta dođe do izmena projektovanog rešenja, ukoliko te izmene prouzrokuju izmenu podataka definisanih lokacijskim uslovima (u zavisnosti od vrste objekta, odnosno radova npr: namena, BRGP, gabarit,

horizontalna i vertikalna regulacija, položaj na parceli, pristup parceli, broj funkcionalnih jedinica, kapaciteti i način priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu i sl.), potrebno je pristupiti izmeni lokacijskih uslova, uz izradu novog - izmenjenog idejnog rešenja. U slučaju odstupanja od idejnog rešenja do kojih može doći u toku izrade projekta za građevinsku dozvolu, a koje ne prouzrokuju promenu navedenih podataka, odnosno koje nisu od značaja za sadržinu lokacijskih uslova, nije potrebno pristupiti izmeni lokacijskih uslova.

Da li je obavezno imenovanje glavnog i odgovornog projektanta idejnog rešenja?

Glavni/odgovorni projektant (može biti isto lice) obavezno overavaju idejno rešenje, ali ne postoji obaveza da se uz zahtev dostavlja odluka/rešenje o imenovanju glavnog/odgovornog projektanta.

Da li se, kao prilog idejnom rešenju, prilažu elaborati i studije?

Idejnom rešenju se ne prilažu elaborati i studije, osim hidrološke studije, kada je za potrebe pribavljanja vodnih uslova propisano pribavljanje mišljenje RHMZ, a koje pribavlja nadležni organ, u ime i za račun investitora u objedinjenoj proceduri.

Da li se idejno rešenje obavezno izrađuje na overenim katastarsko-topografskim podlogama?

Ne. Idejno rešenje se izrađuje na geodetskoj podlozi, za koju nije neophodno pribavljati overu, a koja sadrži topografski prikaz terena, sa ucrtanim granicama parcela.

SADRŽINA IDEJNOG REŠENJA

GLAVNA SVESKA	<ul style="list-style-type: none"> osnovni sadržaj - popunjeni formular iz Priloga 1 PTD
PROJEKTI	<ul style="list-style-type: none"> idejno rešenje za zgrade obavezno sadrži samo deo arhitekture idejno rešenje za inženjerske objekte sadrži one delove koji su potrebni za izdavanje lokacijskih uslova, prema pravilima struke, na nivou koji je odgovarajući idejnom rešenju za zgrade posebni sadržaji su definisani za slučaj priključenja na javni put, slučaj pribavljanja vodnih uslova i za objekte sa zapaljivim i gorivim tečnostima, gasovima i eksplozivnim materijama, prema Prilozima 10 i 11 PTD svaki od delova idejnog rešenja sadrži:
OPŠTA DOKUMENTACIJA	<ul style="list-style-type: none"> opšti podaci iz člana. 28. PTD – u formi datoj u Prilogu 9
TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA	<ul style="list-style-type: none"> tehnički opis projektovanog objekta, sa navođenjem potrebnih komunalnih kapaciteta u slučaju da je za potrebe planirane izgradnje potrebno uklanjanje postojećeg objekta na lokaciji, tehnički opis idejnog rešenja sadrži i opis postojećeg stanja
NUMERIČKA DOKUMENTACIJA	<ul style="list-style-type: none"> prikaz površina objekta sa namenama broj funkcionalnih jedinica kod inženjerskih objekata prikaz drugih numeričkih podataka od značaja za utvrđivanje lokacijskih uslova (stacionaža, kote, koordinate i sl.)
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA	<p>za zgrade sadrži:</p> <ul style="list-style-type: none"> situacioni plan sa položajem objekta na lokaciji, prikazanim gabaritom, dimenzijama, karakterističnim visinskim kotama, udaljenosti od susednih parcela i susednih objekata (1:1000–1:200); osnove, karakteristične preseke i izgleda objekta (1:500–1:100). <p>za linijske infrastrukturne objekte sadrži :</p> <ul style="list-style-type: none"> situacioni plan i podužni profil trase, sa prikazom karakterističnih prelomnih tačaka (1:25000-1:2500) generalne dispozicije većih objekata karakteristične poprečni profile (1:100-1:25)

Grafički prilozi IDR se izradjuju u razmeri koja je navedena u zagradama, odnosno u drugoj prigodnoj razmeri koja omogućava pregledan prikaz, u zavisnosti od klase i namene objekta

Grafički prilozi IDR se izradjuju na geodetskoj podlozi, za koju nije neophodno pribavljati overu, a koja sadrži topografski prikaz terena, sa ucrtanim granicama parcela

VIII-C LOKACIJSKI USLOVI

- REF:** Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 53a - 57.
 Uredba o lokacijskim uslovima (ULU)
 Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (POP), čl. 6 - 15.

Šta su lokacijski uslovi i čemu služe?

Lokacijski uslovi predstavljaju javnu ispravu i pribavljaju se u cilju utvrđivanja svih urbanističkih, tehničkih i drugih uslova za izradu tehničke dokumentacije kojima se definišu mogućnosti i ograničenja na predmetnoj lokaciji, za izgradnju, odnosno dogradnju objekta ili izvođenje radova predviđenih u idejnom rešenju. Navođenjem da lokacijski uslovi predstavljaju javnu ispravu, naglašava se da se ne radi o upravnom aktu.

Kada je obavezno pribaviti lokacijske uslove?

Lokacijski uslovi se obavezno pribavljaju za potrebe izrade tehničke dokumentacije na osnovu koje se vrši građenje objekata, odnosno izvođenje radova, u svim osim sledećim slučajevima:

- Izvođenje radova na investicionom održavanju;
- Uklanjanje prepreka za osobe sa invaliditetom;
- Radovi kojima se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija;
- Adaptacija;
- Sanacija;
- Građenje zidanih ograda;
- Svi ostali slučajevi izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu, odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu, osim kada je zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

Takođe, ako je imalac javnih ovlašćenja i investitor radova na priključku na komunalnu i drugu infrastrukturu za koje se izdaje rešenje o odobrenju (član 145. ZPI), onda on nije obavezan da pribavi lokacijske uslove, ukoliko bi, za taj priključak, bilo potrebno pribavljanje samo uslova za projektovanje i priključenje iz njegove nadležnosti.

Osim toga, kada je imalac javnih ovlašćenja i investitor radova na rekonstrukciji, sanaciji i adaptaciji postojeće infrastrukture, ili izgradnji priključaka na postojeću vodovodnu, kanalizacionu, gasnu i sl. mrežu, tipskih toplovodnih priključaka, privoda za elektronske komunikacije i dela elektrodistributivne mreže od transformatorske stanice do mesta priključka na objektu kupca, za koje se izdaje

rešenje o odobrenju radova (član 145. ZPI), tada imalac javnih ovlašćenja nema obavezu da pribavlja lokacijske uslove, u kom slučaju uz zahtev za izdavanje rešenja mora priložiti uslove za ukrštanje i paralelno vođenje od svih upravljača instalacija vodova na predmetnoj trasi, koje prethodno može pribaviti van objedinjene procedure.

Još jedan poseban slučaj predstavlja izgradnja priključka na komunalnu i drugu infrastrukturu, koja se vrši na osnovu rešenja o odobrenju (član 145. ZPI), objekta za čiju izgradnju su već prethodno izdati lokacijski uslovi i koji se gradi na osnovu izdate građevinske dozvole. Ukoliko ti lokacijski uslovi za objekat sadrže i uslove za izvođenje predmetnog priključka, u tom slučaju se ne pribavljaju posebni uslovi za sam priključak, već se rešenje o odobrenju za izgradnju priključka može izdati na osnovu lokacijskih uslova izdatih za objekat koji se priključuje.

Koji uslovi za projektovanje i priključenje se pribavljaju?

Nadležni organ izdaje, odnosno pribavlja od imaoca javnih ovlašćenja samo one uslove koji su, prema klasi i nameni objekta, relevantni za predmetnu izgradnju, odnosno izvođenje radova, u skladu sa ZPI i ULU.

Ako je podnosilac zahteva za izdavanje lokacijskih uslova istovremeno i imalac javnih ovlašćenja, u postupku izrade lokacijskih uslova ne pribavljaju se uslovi za projektovanje i priključenje iz njegove nadležnosti.

Uslove u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija, kada se radi o rekonstrukciji postojeće infrastrukturne mreže sa zapaljivim i gorivim tečnostima, kao i o zapaljivim gasovima, odnosno izgradnji priključka na ove mreže, imalac javnih ovlašćenja koji je i investitor radova može pribaviti i van objedinjene procedure. Istu mogućnosti ima podnosilac zahteva koji je i imalac javnih ovlašćenja u pogledu uslova za preduzimanje mera tehničke zaštite i drugih radova za nepokretna kulturna dobra i dobra pod prethodnom zaštitom za koje se izdaje rešenje iz člana 145.

Ko je nadležni organ koji izdaje lokacijske uslove i u kom roku?

Nadležni organ za izdavanje lokacijskih uslova je:

- Ministarstvo nadležno za poslove urbanizma, za objekte iz člana 133. ZPI;
- Nadležni organ autonomne pokrajine, za objekte iz člana 134. ZPI;
- JLS, za objekte koji nisu obuhvaćeni članovima 133. i 134. ZPI.

Nadležni organ je dužan da u roku od pet radnih dana od podnošenja zahteva, odnosno od dana pribavljanja svih potrebnih uslova i drugih podataka od imaoca javnih ovlašćenja izda lokacijske uslove.

Koje uslove moraju ispunjavati katastarske parcele da bi se za njih mogli izdati lokacijski uslovi?

Lokacijski uslovi se izdaju za jednu ili više katastarskih parcela koje zajedno ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu, koje ne moraju biti spojene u jednu parcelu u trenutku izdavanja lokacijskih uslova, već investitor ima obavezu da izvrši njihovo spajanje pre izdavanja upotrebne dozvole.

U slučaju linijskih infrastrukturnih objekata i objekata komunalne infrastrukture, lokacijski uslovi se mogu izdati za više katastarskih parcela, kao i delova parcela, koji ne moraju biti spojeni u jednu parcelu u trenutku izdavanja lokacijskih uslova, već investitor ima obavezu da izvrši njihovo spajanje pre izdavanja upotrebne dozvole.

Ukoliko je za predmetne parcele, u skladu sa planskim dokumentom, potrebno sprovođenje pre-parcelacije radi izdvajanja zemljišta za izgradnju objekata javne namene ili javnih površina, nadležni organ će izdati lokacijske uslove, uz navođenje obaveze da se pre podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, odnosno rešenja o odobrenju izvođenja radova, sprovede preparcelacija u skladu sa ZPI.

Kome mogu biti izdati lokacijski uslovi i na koga glase?

Lokacijski uslovi mogu biti izdati bilo kom zainteresovanom fizičkom ili pravnom licu koje je podnelo zahtev i dostavilo propisanu dokumentaciju i uplatilo propisane takse i naknade. To lice ne mora biti vlasnik parcele, odnosno parcela za koje se podnosi zahtev, niti mora imati bilo kakav ugovor sa vlasnikom parcele vezano za korišćenje, vlasništvo ili bilo koje drugo pravo na parceli.

Za jednu parcelu, za različita idejna rešenja, može biti izdato više različitih lokacijskih uslova, odnosno uslova za priključenje i projektovanje.

Lokacijski uslovi se izdaju za predmetnu lokaciju i izgradnju, odnosno radove predviđene idejnim rešenjem, oni ne glase na ime podnosioca zahteva, pa ih kasnije u postupku pribavljanja građevinske dozvole može upotrebiti drugo lice koje ispunjava uslove za izdavanje građevinske dozvole.

Na osnovu čega se izdaju lokacijski uslovi?

Lokacijski uslovi se izdaju na osnovu:

- Prostornog plana područja posebne namene i prostornog plana JLS, za one delove teritorije za koje nije predviđena izrada urbanističkog plana;
- Plana generalne regulacije, za one delove teritorije za koje nije predviđena izrada plana detaljne regulacije;

- Plana detaljne regulacije;
- Planskog dokumenta i urbanističkog projekta, ukoliko je izrada urbanističkog projekta predviđena planskim dokumentom, ili ukoliko je urbanistički projekat izrađen po zahtevu investitora;
- Planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju (regulaciju) i podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije (PPR), ukoliko je za predmetno područje predviđena dalja planska razrada kroz izradu planskog dokumenta nižeg reda, ukoliko takav dokument nije izrađen u zakonom propisanom roku (član 27. ZPI);
- Planskog dokumenta i separata o tehničkim uslovima izgradnje koji donose imaoци javnih ovlašćenja, kada planski dokument ne sadrži uslove i podatke za izradu tehničke dokumentacije, a naročito kapacitete i mesta priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu prema klasama objekta, a koji su sadržani u separatu;
- Faktičkog stanja u regulaciji postojeće saobraćajnice ili druge javne površine, do donošenja urbanističkog plana u skladu sa ZPI, u slučaju dogradnje postojeće komunalne infrastrukture.

Detaljna objašnjenje planskog osnova za izdavanje lokacijskih uslova predstavljeno je u poglavlju VI ovog Vodiča.

Ukoliko ni planski dokument ni separat ne sadrže sve uslove za priključenje na komunalnu, saobraćajnu i ostalu infrastrukturu, kao i za klase objekata, odnosno područja za koje je separatom utvrđena potreba pribavljanja uslova imaoца javnih ovlašćenja, nadležni organ ih pribavlja od imaoца javnih ovlašćenja po službenoj dužnosti, o trošku investitora.

Da li mogu biti izdati “negativni” lokacijski uslovi?

Ukoliko u momentu izdavanja lokacijskih uslova nema faktičkih uslova za traženu izgradnju objekta, odnosno radove, odnosno ako se u uslovima za projektovanje i priključenje koje je izdao imalac javnih ovlašćenja konstatuje da se tražena izgradnja ne može realizovati bez izgradnje ili dogradnje komunalne ili druge infrastrukture, odnosno bez dodatnog pripremanja ili opremanja građevinskog zemljišta, izdaju se lokacijski uslovi koji sadrže sledeće informacije:

- Da za traženu izgradnju nema faktičkih uslova;
- Da je zaključenje ugovora o izgradnji nedostajuće infrastrukture sa odgovarajućim imaocem javnih ovlašćenja prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole.

Ukoliko tražena izgradnja, odnosno radovi, nisu u skladu sa važećim planskim dokumentom, odnosno separatom, kao i ako imaoци javnih ovlašćenja izdaju uslove za projektovanje i priključenje kojima se konstatuje da nije moguća tražena izgradnja, odnosno radovi, izdaju se lokacijski uslovi koji sadrže sledeće informacije:

- Da nije moguća izgradnja, odnosno radovi, u skladu sa podnetim zahtevom;

- Koji su razlozi, odnosno neusklađenosti, zabrane i ograničenja zbog kojih nije moguća planirana izgradnja, odnosno radovi.

Koliko dugo važe izdati lokacijski uslovi?

Lokacijski uslovi važe 12 meseci od dana izdavanja, a ukoliko se na osnovu tih lokacijskih uslova u roku od 12 meseci izda građevinska dozvola, odnosno rešenje o odobrenju izvođenja radova, važe do njihovog isteka.

Da li je moguće pristupiti izmeni lokacijskih uslova?

Nakon izdavanja lokacijskih uslova moguće je pristupiti izmeni jednog ili više uslova obuhvaćenih lokacijskim uslovima, u objedinjenoj proceduri, podnošenjem zahteva nadležnom organu i u proceduri koja je ista kao i kod prvobitno pribavljenih lokacijskih uslova.

Kome se dostavljaju izdati lokacijski uslovi osim podnosiocu zahteva i da li se kapaciteti koji su utvrđeni lokacijskim uslovima “rezervišu” za period važenja lokacijskih uslova?

Nadležni organ ima obavezu da kroz CIS lokacijske uslove objavi u elektronskom obliku i prosledi ih imaocima javnih ovlašćenja radi informisanja i rezervacije kapaciteta.

Kada nadležni organ može da odbaci zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, i kako se postupa u slučaju odbacivanja?

Nadležni organ može da odbaci podneti zahtev u slučaju da nisu ispunjeni formalni uslovi, odnosno ukoliko:

- Organ kome je podnet zahtev nije nadležan za izdavanje lokacijskih uslova za koje je podnet zahtev;
- Zahtev nije podnet u propisanoj formi i/ili ne sadrži sve propisane podatke;
- Uz zahtev nije priloženo idejno rešenje;
- Nije priložen dokaz o uplati propisane naknade, odnosno takse.

Nadležni organ može da odbaci zahtev i ako za predmetnu izgradnju ili izvođenje radova nije potrebno pribavljanje lokacijskih uslova, ili ako lokacijske uslove ne može da izda jer idejno rešenje ne sadrži sve podatke potrebne za izdavanje lokacijskih uslova, ne upuštajući se u ocenu tehničke dokumentacije (u okvirima granica ovlašćenja prema članu 8đ ZPI).

Nadležni organ odbacuje zahtev zaključkom u kome mora navesti sve nedostatke zbog kojih je zahtev odbačen.

Da li se na zaključak o odbacivanju zahteva ili izdate lokacijske uslove može žaliti?

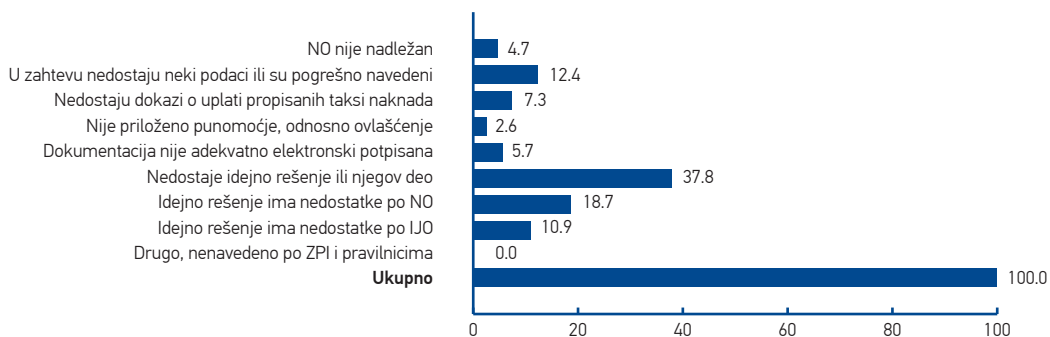
Protiv zaključka o odbacivanju ili na izdate lokacijske uslove se može izjaviti prigovor, preko nadležnog organa, u roku od 3 dana od dana dostavljanja, i to:

- Nadležnom opštinskom, odnosno gradskom veću, ukoliko je zaključak donela JLS;
- Vladi Republike Srbije, ukoliko je zaključak donelo ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine.

Ako podnosilac zahteva u roku od 10 dana od prijema zaključka o odbacivanju, a najkasnije 30 dana od dana njegovog objavljivanja na internet stranici nadležnog organa otkloni sve utvrđene nedostatke i podnese usaglašeni zahtev, nema obavezu da ponovo dostavlja dokumentaciju podnetu uz zahtev koji je odbačen, niti ponovo plaća taksu i naknadu. Ovo pravo podnosilac zahteva može iskoristiti samo jednom. Ako uz usaglašeni zahtev podnosilac dostavi izmenjen dokument u odnosu na dokument koji je već dostavio uz odbačeni zahtev, nadležni organ će postupati po tom izmenjenom dokumentu, a ukoliko zbog toga nastupi dodatni formalni nedostatak koji je razlog za odbacivanje zahteva, podnosilac ne može ponovo koristiti prethodno pomenuto pravo.

Ako se u usaglašenom zahtevu podnosi idejno rešenje koje je izmenjeno u skladu sa razlozima navedenim u zaključku kojim je inicijalni zahtev odbačen, nadležni organ ponovo pribavlja samo one uslove za projektovanje i priključenje za koje su izmenama idejnog rešenja promenjeni bitni elementi za njihovo utvrđivanje. U tom slučaju, imalac javnih ovlašćenja kome su ti uslovi ponovo traženi ima pravo na ponovnu naplatu naknade za njihovu izradu, samo ako su izmenama idejnog rešenja bitni elementi za utvrđenje tih uslova stvarno i promenjeni.

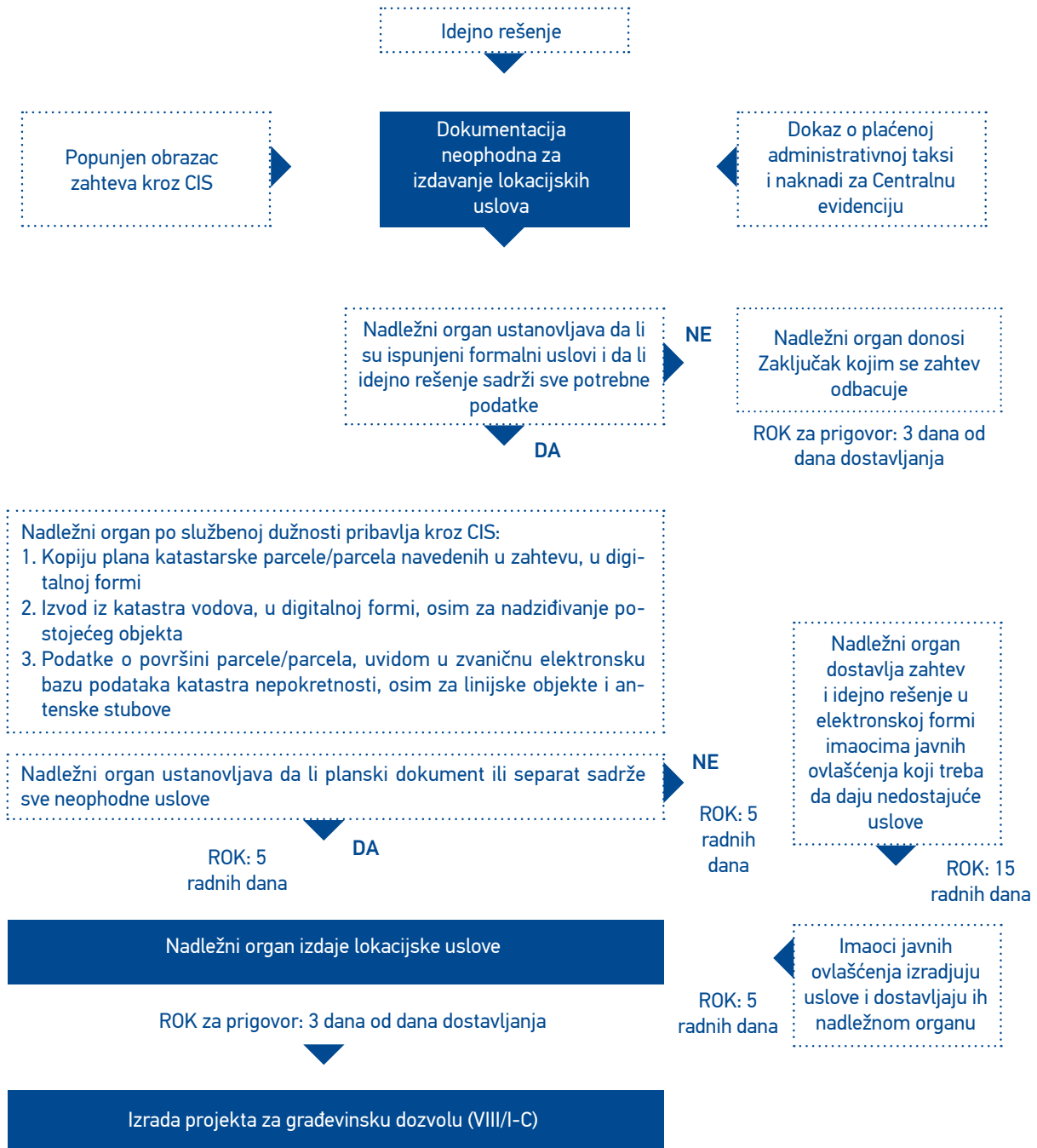
NAJČEŠĆI RAZLOZI ZA ODBACIVANJE ZAHTEVA ZA IZDAVANJE LOKACIJSKIH USLOVA %



*Rezultati su dobijeni na osnovu analize uzorka od 128 zaključaka o odbacivanju izdatih kroz CIS u periodu septembar-decembar 2016. godine

**Obradjeni su NO – MGSI, Beograd, Niš, Novi Sad, Leskovac, Novi Pazar, Zaječar

POSTUPAK Izdavanja lokacijskih uslova



IX PRIBAVLJANJE AKTA KOJIM SE ODOBRAVA GRAĐENJE ILI IZVOĐENJE RADOVA

IX/I PRIBAVLJANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

IX/I-A GENERALNI PROJEKAT I PRETHODNA STUDIJA OPRAVDANOSTI

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 111. - 115, 117, 131, 132.
 Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (PTD), članovi 14. i 34.
 Pravilnik o sadržini i obimu prethodnih radova, prethodne studije opravdanosti i studije opravdanosti

Kada i za koje potrebe se izrađuju generalni projekat i prethodna studija opravdanosti?

Generalni projekat se izrađuje:

- Za potrebe izrade planskog dokumenta;
- Za objekte iz člana 133. ZPI

Prethodna studija opravdanosti, čiji je sastavni deo generalni projekat, izrađuje se obavezno samo za objekte koji se finansiraju sredstvima iz budžeta.

Za građenje objekata iz člana 133. ZPI, za koje se na osnovu planskog dokumenta mogu izdati loka-
 cijski uslovi, ne izrađuje se prethodna studija opravdanosti sa generalnim projektom.

Prethodna studija opravdanosti sa generalnim projektom (ili studija opravdanosti sa idejnim pro-
 jektom) izrađuju se i za potrebe pribavljanja energetske dozvole, za objekte za koje je to propisano
 zakonom o energetici.

Na osnovu čega se izrađuju generalni projekat i prethodna studija opravdanosti?

Generalni projekat i prethodna studija opravdanosti se izrađuju se na osnovu rezultata prethodnih
 radova, koji u zavisnosti od klase i karakteristika objekata obuhvataju:

- Istraživanja i izradu analiza i projekata i drugih stručnih materijala;
- Pribavljanje podataka kojima se analiziraju i razrađuju inženjerskogeološki, geotehnički, ge-
 odetski, hidrološki, meteorološki, urbanistički, tehnički, tehnološki, ekonomski, energetske,

- seizmički, vodoprivredni i saobraćajni uslovi;
- Pribavljanje uslova zaštite od požara i zaštite životne sredine;
- Pribavljanje drugih uslova od uticaja na izgradnju i korišćenje određenog objekta.

Da li generalni projekat i prethodna studija opravdanosti podležu reviziji i šta ona predstavlja?

Da, generalni projekat i prethodna studija opravdanosti podležu reviziji, koja predstavlja postupak stručne kontrole od strane komisije koju obrazuje ministar nadležan za poslove građevinarstva. Troškove revizije snosi investitor.

Revizijom se proverava 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;
- Drugih propisanih uslova izgradnje objekta.

Šta je cilj izrade generalnog projekta?

Generalni projekat ima za cilj:

- Sagledavanje resursnih i prostornih mogućnosti i ograničenja izgradnje objekata;
- Usvajanje generalne koncepcije, makrolokacije i prostorne dispozicija objekta, kroz postupke vrednovanja;
- Utvrđivanje osnovnih funkcionalnih, tehnoloških i tehničkih karakteristika objekta;
- Definisane etapnosti gradnje;
- Utvrđivanje uslova eksploatacije i odnosa prema prostoru i životnoj sredini;
- Izbor optimalnog koridora, kod linijskih infrastrukturnih objekata;
- Utvrđivanje osnova za ekonomsku analizu.

U slučaju da je u toku izrade generalnog projekta analizirano više varijantnih rešenja, vrši se izbor optimalne varijante na osnovu prirodnih, tehničkih, tehnoloških, ekonomskih, funkcionalnih, ekoloških i drugih uslova.

Šta je sadržina generalnog projekta?

Generalni projekat sadrži naročito podatke o:

- Makrolokaciji objekta;

- Opštoj dispoziciji objekta;
- Tehničko-tehnološkoj koncepciji objekta;
- Načinu obezbeđenja infrastrukture;
- Mogućim varijantama prostornih i tehničkih rešenja sa stanovišta uklapanja u prostor;
- Prirodnim uslovima;
- Proceni uticaja na životnu sredinu;
- Inženjersko geološkim - geotehničkim karakteristikama terena sa aspekta utvrđivanja generalne koncepcije i opravdanosti izgradnje objekta;
- Istražnim radovima za izradu idejnog projekta;
- Zaštiti prirodnih i nepokretnih kulturnih dobara;
- Funkcionalnosti i racionalnosti rešenja.

Grafička dokumentacija generalnog projekta prikazuje se u razmeri koja omogućava kvalitetno predstavljanje i sagledavanje relevantnih podataka za konkretni objekat, što za linijske infrastrukturne objekte uobičajeno podrazumeva razmeru 1:25000-1:10000, a za ostale objekte prigodnu razmeru, koju određuju projektanti, prema pravilima struke.

Šta se utvrđuje prethodnom studijom opravdanosti?

Prethodnom studijom opravdanosti utvrđuje se naročito:

- Prostorna, ekološka, društvena, finansijska, tržišna i ekonomska opravdanost investicije, za varijantna rešenja definisana generalnim projektom, na osnovu kojih se donosi planski dokument;
- Odluka o opravdanosti ulaganja u prethodne radove za idejni projekat i izradu studije opravdanosti.

IX/I-B IDEJNI PROJEKAT I STUDIJA OPRAVDANOSTI

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 111. - 115, 118, 131, 132.
 Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (PTD), članovi 16. i 42.
 Pravilnik o sadržini i obimu prethodnih radova, prethodne studije opravdanosti i studije opravdanosti

Kada i za koje potrebe se izrađuju idejni projekat i studija opravdanosti?

Idejni projekat se izrađuje za potrebe izgradnje objekata iz člana 133. ZPI i na osnovu njega se izrađuje projekat za građevinsku dozvolu i projekat za izvođenje.

Studija opravdanosti, čiji je sastavni deo idejni projekat, izrađuje se obavezno samo za objekte koji se finansiraju sredstvima iz budžeta.

Studija opravdanosti sa idejnim projektom (ili prethodna studija opravdanosti sa generalnim projektom) izrađuju se i za potrebe pribavljanja energetske dozvole, za objekte za koje je to propisano zakonom o energetici.

Na osnovu čega se izrađuje idejni projekat?

Idejni projekat se izrađuje na osnovu generalnog projekta i lokacijskih uslova i njime se vrši razrada koncepcije objekta utvrđene generalnim projektom, odnosno lokacijskim uslovima.

Da li idejni projekat i studija opravdanosti podležu reviziji i šta ona predstavlja?

Da, idejni projekat i studija opravdanosti podležu reviziji, koja predstavlja postupak stručne kontrole od strane komisije koju obrazuje ministar nadležan za poslove građevinarstva. Troškove revizije snosi investitor.

Revizijom se proverava koncepcija objekta, naročito sa stanovišta:

- Pogodnosti lokacije u odnosu na vrstu i namenu objekta;
- Uslova građenja objekta u pogledu primene mera zaštite životne sredine;
- Seizmoloških, geotehničkih, saobraćajnih i drugih uslova;
- Obezbeđenja energetske uslova u odnosu na vrstu planiranih energenata;
- Tehničko-tehnoloških karakteristika objekta;
- Tehničko-tehnoloških i organizacionih rešenja za građenje objekta;
- Savremenosti tehničkih rešenja i usklađenosti sa razvojnim programima u toj oblasti;
- Drugih propisanih uslova izgradnje objekta.

Šta se određuje idejnim projektom?

Idejni projekat je skup međusobno usaglašenih projekata kojima se određuju:

- Namena;
- Položaj, oblik i izgled;
- Kapacitet, tehničko-tehnološke i funkcionalne karakteristike;
- Optimalne trase pri konkretnim uslovima i ograničenjima, sa svim pratećim objektima, za linijske infrastrukturne objekte;
- Okvirno dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva za objekat.

Kako se određuje sadržina idejnog projekta?

Idejni projekat, koji se izrađuje za potrebe izrade studije opravdanosti i/ili revizije (stručne kontrole) za objekte iz člana 133. ZPI, sadrži:

- Projekat kojim se određuje objekat u prostoru (arhitektura ili dr.);

- Druge projekte po oblastima, koji su, zavisno od vrste i klase objekta, potrebni, ili su određeni posebnim propisima.

Glavni projektant određuje koje će sve projekte po oblastima sadržati idejni projekat, u zavisnosti od klase i namene objekta.

Šta se utvrđuje studijom opravdanosti?

Studijom opravdanosti određuje se naročito prostorna, ekološka, društvena, finansijska, tržišna i ekonomska opravdanost investicije za izabrano rešenje, razrađeno idejnim projektom, koji predstavlja njen sastavni deo.

Na osnovu studije opravdanosti se donosi odluka o opravdanosti ulaganja, za projekte koji se finansiraju sredstvima iz budžeta.

Da li se, kao prilog idejnom projektu, prilažu elaborati i studije?

Ne. Idejnom projektu koji se izrađuje za potrebe izrade studije opravdanosti i/ili revizije (stručne kontrole) za objekte iz člana 133. ZPI ne prilažu se elaborati i studije.

Da li idejni projekat može da odstupa od idejnog rešenja koje je sastavni deo lokacijskih uslova?

Idejnim projektom za objekte za koji su izdati lokacijski uslovi vrši se razrada planirane koncepcije objekta utvrđene idejnim rešenjem na osnovu kog su pribavljeni lokacijski uslovi, a njegova usklađenost sa tim idejnim rešenjem obavezna je samo u pogledu bitnih elemenata na osnovu kojih su ti lokacijski uslovi, odnosno uslovi za projektovanje i priključenje utvrđeni (u zavisnosti od vrste objekta, odnosno radova npr: namena, BRGP, gabarit, horizontalna i vertikalna regulacija, položaj na parceli, pristup parceli, broj funkcionalnih jedinica, kapaciteti i način priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu i sl.).

Idejni projekat može odstupiti od idejnog rešenja i u pogledu bitnih elemenata koji prikazuju ili navode podatke neophodne za utvrđivanje lokacijskih uslova, ako se izmene vrše prilikom razrade tehničke dokumentacije, kao i radi usklađivanja tog projekta sa uslovima za projektovanje i priključenje, s tim što ta odstupanja ne mogu biti u suprotnosti sa planskim dokumentom, kao ni ostalim uslovima za projektovanje i priključenje izdatim za taj objekat.

SADRŽINA IDEJNOG PROJEKTA ZA OBJEKTE IZ ČLANA 133. ZPI

GLAVNA SVESKA	<ul style="list-style-type: none"> Osnovni sadržaj - popunjeni formular iz Priloga 1 PTD Odluku o određivanju glavnog projektanta potpisano od strane investitora, Prilog 8 PTD Izjavu glavnog projektanta kojom se potvrđuje međusobna usaglašenost delova projekta, Prilog 3 PTD Sažeti tehnički opis postojećeg i predviđenog stanja, objekta, instalacija i opreme, potpisan i overen pečatom od strane glavnog projektanta
PROJEKTI	<ul style="list-style-type: none"> sadrži sve projekte koji su, zavisno od vrste radova koji se izvode, potrebni, a obavezno projekat kojim se određuje objekat u prostoru (arhitektura ili dr.) svaki od delova projekta sadrži: <ul style="list-style-type: none"> opšti podaci iz člana 28. PTD – u formi datoj u Prilogu 9 rešenje o određivanju odgovornog projektanta predmetnog dela projekta – Prilog 8 PTD izjavu odgovornog projektanta o usklađenosti sa lokacijskim uslovima, propisima, merama za ispunjenje osnovnih zahteva – Prilog 4 PTD
OPŠTA DOKUMENTACIJA	<ul style="list-style-type: none"> tehniki opis sa opštim podacima o objektu, vrsti radova, izbor i opis predviđenih materijala, instalacija i opreme, popis predviđenih radova i dr.
TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA	<ul style="list-style-type: none"> tabelarni prikazi površina objekta po prostorima i etažama, opšti proračuni konstrukcije, instalacija i opreme, procena potrošnje i dr.
NUMERIČKA DOKUMENTACIJA	<ul style="list-style-type: none"> u projektu arhitekture: situacioni plan (1:500-1:200) na geodetskoj podlozi, osnovu temelja, osnove svih etaža sa upisanim merama i relativnim visinskim kotama, osnovu krova, dva karakteristična, međusobno upravna preseka i izgleda objekta (1:200, 1:100); u projektu konstrukcija i drugim građevinskim projektima: dispoziciju, konstruktivni sistem, plan pozicija i dimenzije ključnih konstruktivnih elemenata, osnove, karakteristične preseke. u projektima instalacija: osnovne šeme rasporeda instalacija, opreme i postrojenja, sa prikazom njihove međusobne veze kao i prikaz njihovog priključivanja na infrastrukturu.
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA	<p>Kod linijskih infrastrukturnih objekata grafički prilozi se, po pravilu, izrađuju u razmeri 1:2500 – 1:1000</p>

Grafički prilozi IDP se izrađuju u razmeri koja je navedena u zgradama, odnosno u drugoj prigodnoj razmeri koja omogućava pregledan prikaz, u zavisnosti od klase i namene objekta

Geodetsku podlogu IDP čini topografski snimak predmetne lokacije integrisan sa katastarskim planom i izvodom iz katastra vodova, izrađen od strane registrovane geodetske organizacije sa odgovarajućom licencom

IX/I-C PROJEKAT ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 118a.
Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (PTD), čl. 17, 50.-59.

Šta je projekat za građevinsku dozvolu?

Projekat za građevinsku dozvolu je skup međusobno usaglašenih projekata kojim se definišu:

- Položaj i kapacitet objekta na lokaciji;
- Funkcionalnost sa stanovišta tehnoloških i drugih zahteva;
- Prostorno oblikovanje;
- Izbor konstrukcijskog sistema i dimenzionisanje glavnih elemenata konstrukcije;
- Načelni izbor građevinskih materijala, instalacija i opreme;
- Drugi elementi od značaja za utvrđivanje usklađenosti sa lokacijskim uslovima i ispunjenost osnovnih zahteva za objekat.

Dodatno, za linijske infrastrukturne objekte, u projektu za građevinsku dozvolu jednoznačno se u prostoru definiše trasa objekta sa svim potrebnim elementima, koja može imati samo mikropomeranja u odnosu na trasu iz idejnog projekta (ukoliko se izrađuje), u cilju optimizacije radova.

Za koje potrebe i na osnovu čega se izrađuje projekat za građevinsku dozvolu?

Projekat za građevinsku dozvolu se izrađuje za potrebe pribavljanja građevinske dozvole.

Projekat za građevinsku dozvolu se izrađuje na osnovu izdatih lokacijskih uslova, propisa iz relevantne oblasti, mera za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat utvrđenih elaboratima i studijama (ukoliko se izrađuju) i pravila struke.

Za objekte iz člana 133. stav 2. ZPI, projektom za građevinsku dozvolu vrši se dalja razrada rešenja utvrđenih idejnim projektom.

Od čega zavisi sadržina projekta za građevinsku dozvolu?

Sadržina projekta za građevinsku dozvolu pre svega zavisi od stepena složenosti objekta, odnosno od kategorije objekta utvrđene Pravilnikom o klasifikaciji objekata (PKO), pa u zavisnosti od utvrđene kategorije sadrži:

- Za objekte kategorije A: projekat arhitekture sa izjavom odgovornog projektanta da objekat ima odgovarajuću nosivost i stabilnost;

- Za objekte kategorije B: projekat arhitekture i projekat konstrukcije objekta, kao i tehnički opis instalacija;
- Za objekte kategorije V: projekat arhitekture i projekat konstrukcije, projekte instalacija, kao i projekte svih oblasti koji su relevantni za predmetni objekat i ispunjenje osnovnih zahteva za objekat;
- Za objekte kategorije G: projekti odgovarajućih oblasti koji su relevantni za predmetni objekat i ispunjenje osnovnih zahteva za objekat.

Da li se u projektu za građevinsku dozvolu za objekte kategorije V i G obavezno izrađuju svi delovi navedeni u PTD?

U okviru projekta za građevinsku dozvolu izrađuju se isključivo oni delovi projekta za kojima postoji potreba, odnosno iz onih oblasti koje obuhvataju radove koji će se izvoditi.

Tako na primer, projekat pripremnih radova se izrađuje se samo u slučaju kada za to postoji potreba, npr. u slučaju obezbeđenja temeljne jame, projekat klimatizacije ili projekat stabilne instalacije za gašenje požara (sprinklera) će se izrađivati ukoliko je takva instalacija predviđena u objektu i sl.

Glavni projektant određuje koji će se projekti izrađivati u okviru projekta za građevinsku dozvolu i sadržaj projekta navodi u glavnoj svesci projekta za građevinsku dozvolu.

Da li se vrši tehnička kontrola projekta za građevinsku dozvolu?

Da, vrši se tehnička kontrola svih delova po oblastima projekata za građevinsku dozvolu. Kod objekata kategorije B ne vrši se tehnička kontrola tehničkih opisa instalacija koji su priloženi tekstualnoj dokumentaciji projekta arhitekture.

Tehnička kontrola elaborata i studija koji se prilažu projektu za građevinsku dozvolu se ne vrši, već se samo proverava sprovedenost mera za ispunjenje osnovnih zahteva u projektu za građevinsku dozvolu, koje su tim elaboratima i studijama utvrđene.

Da li se glavna sveska projekta za građevinsku dozvolu prilaže i u izvodu iz projekta za građevinsku dozvolu?

Da. Projekat za građevinsku dozvolu sadrži jednu, jedinstvenu glavnu svesku i ona se obavezno prilaže izvodu iz projekta za građevinsku dozvolu predmetnog objekta.

Kako se utvrđuje obim i sadržaj projekta za građevinsku dozvolu za inženjerske objekte?

U slučaju inženjerskih objekata (kategorija G) obim i sadržaj projekta za građevinsku dozvolu,

odnosno njegovih delova, utvrđuje se prema pravilima struke, vodeći računa da se postigne nivo koji je odgovarajući projektu za građevinsku dozvolu za zgrade.

Da li je projekat za građevinsku dozvolu predmet posebnih saglasnosti?

Ne. Na projekat za građevinsku dozvolu nije potrebno pribaviti nijednu saglasnost.

Da li projekat za građevinsku dozvolu može da odstupa od idejnog rešenja koje je sastavni deo lokacijskih uslova?

Projektom za građevinsku dozvolu vrši se razrada planirane koncepcije objekta utvrđene idejnim rešenjem na osnovu kog su pribavljeni lokacijski uslovi, a njegova usklađenost sa tim idejnim rešenjem obavezna je samo u pogledu bitnih elemenata na osnovu kojih su ti lokacijski uslovi, odnosno uslovi za projektovanje i priključenje utvrđeni (u zavisnosti od vrste objekta, odnosno radova npr: namena, BRGP, gabarit, horizontalna i vertikalna regulacija, položaj na parceli, pristup parceli, broj funkcionalnih jedinica, kapaciteti i način priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu i sl.).

Projekat za građevinsku dozvolu može odstupiti od idejnog rešenja i u pogledu bitnih elemenata koji prikazuju ili navode podatke neophodne za utvrđivanje lokacijskih uslova, ako se izmene vrše prilikom razrade tehničke dokumentacije, kao i radi usklađivanja tog projekta sa uslovima za projektovanje i priključenje, s tim što ta odstupanja ne mogu biti u suprotnosti sa planskim dokumentom, kao ni ostalim uslovima za projektovanje i priključenje izdatim za taj objekat.

SADRŽINA PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU

GLAVNA SVESKA

- Osnovni sadržaj - popunjeni formular iz Priloga 1 PTD
- Odluku o određivanju glavnog projektanta potpisano od strane investitora, Prilog 8 PTD
- Izjavu glavnog projektanta kojom se potvrđuje međusobna usaglašenost delova projekta, Prilog 3 PTD
- Izjave ovlašćenih lica, ukoliko se izrađuju elaborati i studije, Prilog 6 PTD;
- Sažeti tehnički opis postojećeg i predviđenog stanja, objekta, instalacija i opreme, potpisan i overen pečatom od strane glavnog projektanta

PROJEKTI

- svaki od delova PGD po oblastima sadrži:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Opšti podaci iz člana 28. PTD, u formi datoj u Prilogu 9
- Rešenje o određivanju Odgovornog projektanta predmetnog dela projekta, Prilog 8 PTD
- Izjavu odgovornog projektanta predmetnog projekta kojom se potvrđuje usklađenost sa lokacijskim uslovima, propisima, pravilima struke i merama za obezbeđenje ispunjenosti osnovnih zahteva za objekat, propisanih elaboratima i studijama, Prilog 4 PTD
- Za izradu tehničkih opisa instalacija u projektu za građevinsku dozvolu za objekte kategorije B, izdaje se rešenje o imenovanju odgovornog projektanta instalacija i sa izjavom odgovornog projektanta prilaže opštoj dokumentaciji projekta arhitekture

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Tehnički opis sa: opštim podacima o lokaciji objekta, opis klimatskih uslova i zona seizmičnosti i drugih uslova lokacije objekta, opisom izvršenih prethodnih istraživanja, opisom usklađenosti sa lokacijskim uslovima, oblikovnim, programskim i funkcionalnim karakteristikama objekta, podacima o konstrukciji objekta, uslovima fundiranja i izborom konstruktivnog sistema, opisom predviđenih materijala, podacima o projektovanim unutrašnjim i spoljašnjim instalacijama i opremi, kao i definisanjem ukupne potrošnje, opisom etapnosti i faznosti građenja, opisom mera za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i dr.
- U slučaju dogradnje objekta (uključujući i nadzidivanje), tehnički opis između ostalog sadrži procenu stabilnosti i nosivosti konstrukcije postojećeg objekta, kojim se utvrđuje mogućnost izvođenja projektovanih radova
- Za objekte kategorije B, tehnički opis se prilaže u tekstualnoj dokumentaciji Projekta arhitekture
- Za objekte kategorije A, tehnički opis u Projektu arhitekture mora da sadrži i opis načina priključenja na komunalnu infrastrukturu, odnosno, ukoliko objekat nije priključen na komunalnu infrastrukturu, način snabdevanja vodom i način evakuacije otpadnih voda, kao način snabdevanja električnom energijom

**NUMERIČKA
DOKUMENTACIJA**

- Tabela prikazi površina objekta po prostorima i etažama, sa prikazom namena
- Opšti proračun konstrukcije kao i proračun glavnih nosećih elemenata konstrukcije i fundamenata sa dimenzionisanjem
- Proračuni sa obzirom na vrstu instalacija i opreme i u cilju sagledavanja potreba objekta sa procenom potrošnje,
- Procenjena vrednost projektovanih radova i dr.

**GRAFIČKA
DOKUMENTACIJA**

- Arhitektura: situacioni plan (1:500–1:200) na geodetskoj podlozi, osnovu temelja, osnove svih etaža sa upisanim merama i relativnim visinskim kotama, osnovu krova, dva karakteristična, međusobno upravna preseka i druge karakteristične preseke, izgled objekta (1:200-1:100)
- Konstrukcija i drugi građevinski projekti: dispozicija, konstruktivni sistem, plan pozicija i dimenzije ključnih konstruktivnih elemenata, osnove, karakteristične preseke, karakteristične detalje i šeme
- instalacije: osnovne šeme rasporeda instalacija, opreme i postrojenja, sa prikazom njihove međusobne veze kao i prikaz njihovog priključivanja na infrastrukturu, sa mestom priključenja na objektu i mestom priključenja na postojeću infrastrukturu, u okviru parcele
- Tehnologija: dispozicioni prikazi sa elementima koji utiču na ispunjenje osnovnih zahteva za objekat
- Spoljno uređenje: situaciono nivelacioni plan (1:500–1:200), osnovu uređenja zemljišta i dva karakteristična, međusobno upravna preseka, kada je teren u nagibu
- Za linijske infrastrukturne objekte crteži i grafički prilozi se po pravilu izrađuju u razmeri 1:1000-1:250

ELABORATI

- Elaborat o geotehničkim uslovima izgradnje, izrađen prema propisima o geološkim istraživanjima
- Elaborat zaštite od požara, kojim se utvrđuju mere za zaštitu od požara, čiji je sadržaj određen u Prilogu 11 PTD, koji se izrađuje ukoliko je za objekat propisana izrada glavnog projekta zaštite od požara i pribavljanje saglasnosti na projekat za izvođenje, u skladu sa ZZP
- Elaborat energetske efikasnosti, za zgrade za koje je propisano utvrđivanje energetske svojstava, izrađen prema propisima o energetske efikasnosti zgrada
- Studija o proceni uticaja na životnu sredinu, ukoliko je utvrđena potreba procene uticaja na životnu sredinu, u skladu sa propisima kojima se uređuje ova oblast (Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada)
- Projektu za građevinsku dozvolu, zavisno od vrste i klase objekta, se prema potrebi prilažu i drugi elaborati i studije kojima se dokazuje ispunjenje osnovnih zahteva za objekat, izrađeni u skladu sa propisima iz relevantne oblasti

IX/I-D TEHNIČKA KONTROLA PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), članovi 129. i 129a.
Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (PTD), član 4, čl. 76.-83.

Za koje projekte se vrši tehnička kontrola?

Tehnička kontrola se vrši isključivo za projekat za građevinsku dozvolu, odnosno njegove delove po oblastima.

Projekat za građevinsku dozvolu izrađen po propisima drugih zemalja podleže tehničkoj kontroli kojom se proverava usklađenost te dokumentacije sa ZPI i drugim propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta, važećim u Republici Srbiji, i vrši se na primerku projekta koji je preveden na srpski.

Tehničkoj kontroli ne podležu:

- Tehnički opisi instalacija, priloženi tekstualnoj dokumentaciji projekta arhitekture za objekte kategorije B;
- Elaborati i studije kojima se utvrđuju mere za ispunjenje osnovnih zahteva za objekata, a koji se prilažu uz projekat za građevinsku dozvolu.

Ko određuje vršioce tehničke kontrole i ko može da vrši tehničku kontrolu?

Vršioce tehničke kontrole određuje investitor.

Tehničku kontrolu može da vrši privredno društvo, odnosno drugo pravno lice i preduzetnik koji ispunjavaju propisane uslove za izradu tehničke dokumentacije.

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

Šta obuhvata tehnička kontrola?

Tehnička kontrola obuhvata proveru, naročito:

- Da li je projekat za građevinsku dozvolu urađen u skladu sa lokacijskim uslovima;
- Da li je projekat za građevinsku dozvolu usklađen sa zakonima i drugim propisima i da li je izrađen u svemu prema tehničkim propisima, standardima i normativima koji se odnose na projektovanje i građenje te vrste i klase objekta;
- Da li projekat za građevinsku dozvolu ima sve neophodne delove utvrđene odredbama PTD;

- Da li su u projektu za građevinsku dozvolu ispravno primenjeni rezultati svih prethodnih i istražnih radova izvršenih za potrebe izrade projekta za građevinsku dozvolu, kao i da li su u projektu sadržane sve opšte i posebne tehničke, tehnološke i druge podloge i podaci;
- Da li su projektom za građevinsku dozvolu obezbeđene tehničke mere za ispunjenje osnovnih zahteva za predmetni objekat i dr.

Za objekte iz člana 133. ZPI, tehnička kontrola obuhvata i proveru da li je postupljeno po zahtevima komisije koja je izvršila stručnu kontrolu generalnog i idejnog projekta (reviziona komisija).

Ako je reviziona komisija, čiji se izveštaj o izvršenoj stručnoj kontroli idejnog projekta prilaže uz projekat za građevinsku dozvolu, ukazala na određene nedostatke u idejnom projektu i utvrdila zahteve po kojima je projektant obavezan da postupi u projektu za građevinsku dozvolu, vršilac tehničke kontrole u svom izveštaju, koji dostavlja investitoru, posebno konstatuje da li je postupljeno po zahtevima komisije.

Kako se postupa ukoliko se tehničkom kontrolom ustanovi da postoje nepravilnosti u projektu?

Ukoliko se ustanovi da postoje nepravilnosti u projektu za građevinsku dozvolu, vršioci tehničke kontrole investitoru dostavljaju izveštaj, sa zaključkom u kome se navode mere koje investitor treba da preduzme radi njihovog otklanjanja.

Na koji način se potvrđuje da projekat nema nepravilnosti?

Po otklanjanju svih primedbi vršilaca tehničke kontrole, potvrđuje se da projekat nema nepravilnosti na sledeći način:

- Zastupnik pravnog lica koje je vršilo tehničku kontrolu, odnosno preduzetnik, sačinjava konačan izveštaj o izvršenoj kontroli u kojem se konstatuje da na projekat za građevinsku dozvolu nema primedbi, odnosno da su u svim delovima projekta otklonjeni uočeni nedostaci;
- Konačni izveštaj o izvršenoj kontroli potpisuju vršioci tehničke kontrole pojedinih delova projekata, kao i zastupnik pravnog lica koje je vršilo tehničku kontrolu, odnosno preduzetnik;
- Overeni konačni izveštaj se dostavlja investitoru;
- Rezime izveštaja o tehničkoj kontroli sa potvrdom o tehničkoj ispravnosti projektne dokumentacije prilaže se u izvodu iz projekta za građevinsku dozvolu, kao sastavni deo izjave vršioca tehničke kontrole, čija je forma data u Prilogu 5 PTD;
- Vršilac tehničke kontrole pojedinog dela projekta za građevinsku dozvolu, potvrđuje ispravnost tog dela tako što, na posebnoj stranici, koja u elektronskom dokumentu sledi nakon naslovne strane tog dela projekta, daje izjavu sledeće sadržine: "Projekat se prihvata", uz navođenje podataka o pravnom licu, odnosno preduzetniku koji je izvršio tehničku kontrolu tog dela projekta i datumu tehničke kontrole, koja se overava i potpisuje na način propisan u Prilogu 12. PTD.

IX/I-E IZVOD IZ PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU

REF: Zakon o planiranju i izgradnji, članovi 8đ. i 135.
Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (POP), članovi 16. i 22.
Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (PTD), član 33.

Za koje potrebe se izrađuje izvod iz projekta?

Izvod iz projekta se izrađuje za potrebe pribavljanja građevinske dozvole, kako bi se omogućilo nadležnom organu da efikasno i kvalitetno izvrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izgradnju, i izda građevinsku dozvolu, bez upuštanja u ocenu tehničke dokumentacije.

Šta sadrži izvod iz projekta?

Izvod iz projekta sadrži osnovne podatke o objektu i učesnicima u izgradnji, lokacijske podatke i druga dokumenta iz kojih se sagledava usklađenost projektovanog objekta sa izdatim lokacijskim uslovima, ispunjenje osnovnih zahteva za objekat i drugi podaci od važnosti za odlučivanje u upravnom postupku, kao što je prikazano u ovom poglavlju, na strani 63. ovog Vodiča.

Ko je odgovoran za usklađenost podataka datih u izvodu iz projekta, sa sadržinom projekta za građevinsku dozvolu?

Za usklađenost podataka datih u izvodu iz projekta sa sadržinom projekta za građevinsku dozvolu, uključujući i grafičke priloge, odgovoran je glavni projektant, koji ga overava potpisom i pečatom licence, u izjavi iz glavne sveske i na naslovnoj strani izvoda iz projekta.

- ⋮ *Grafički prilozi izvoda iz projekta za zgrade se izrađuju u razmeri koja omogućava pregledan prikaz, u zavisnosti od klase i namene objekta*
- ⋮ *Grafički prilozi izvoda iz projekta za inženjerske objekte izrađuju se prema pravilima struke, na nivou koji je odgovarajući grafičkim priložima izvoda iz projekta za zgrade, u odgovarajućoj razmeri zavisno od klase i namene objekta*
- ⋮ *Grafički prilozi koji su sastavni deo izvoda iz projekta se izrađuju na geodetskim podlogama iz projekta za građevinsku dozvolu, koje se mogu koristiti u elektronskoj formi. Oni se ne overavaju od strane organa državne uprave nadležnog za poslove državnog premera i katastra, niti ih je potrebno ucrtavati na kopijama koje sadrže overu, već njihovu verodostojnost, odnosno usklađenost sa podacima iz projekta za građevinsku dozvolu, potvrđuje glavni projektant*

SADRŽINA IZVODA IZ PROJEKTA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU

NASLOVNA STRANA	<ul style="list-style-type: none"> forma naslovne strane Izvoda je data u Prilogu 2 PTD sadrži i potpis i overu pečatom glavnog projektanta kojom se potvrđuje usklađenost Izvoda iz projekta sa podacima iz PGD
TEHNIČKA KONTROLA	<ul style="list-style-type: none"> Izvodu se prilaže izjava vršioca tehničke kontrole, sa rezimeom izveštaja tehničke kontrole forma ove izjave data je u Prilogu 5 PTD
GLAVNA SVESKA PGD	<p>Sadrži sledeće priloge:</p> <ul style="list-style-type: none"> popunjeni formular obaveznog sadržaja Glavne sveske, Prilog 1 PTD odluku o određivanju glavnog projektanta potpisano od strane investitora, Prilog 8 PTD izjavu glavnog projektanta, Prilog 3 PTD izjave ovlašćenih lica, Prilog 6 PTD sažeti tehnički opis postojećeg i predviđenog stanja, objekta, instalacija i opreme, potpisan i overen pečatom od strane glavnog projektanta
GRAFIČKI PRILOZI	<p>Zavisno od vrste i klase objekta sadrže situacione planove u odgovarajućoj razmeri sa prikazanim položajem i gabaritom objekta, koji sadrže broj katastarske parcele na kojoj se objekat nalazi i brojeve susednih katastarskih parcela, građevinske linije ili granice građenja, regulacione linije, dimenzije gabarita objekta, udaljenost od susednih parcela i susednih objekata, karakteristične apsolutne i relativne visinske kote i to u formi sledećih prikaza (za zgrade):</p>
SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA	<ul style="list-style-type: none"> prikaz mesta izlaska na krov: podatak o spratnosti i visini objekta apsolutne i relativne kote javne saobraćajne površine sa koje se pristupa objektu (pešački i kolski pristup) apsolutne i relativne kote koje definišu visine objekta zadate lokacijskim uslovima
SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	<ul style="list-style-type: none"> prikaz veze objekta i terena (rampe, stepeništa i sl.) projekcije nadzemnih i podzemnih delova objekta prikaz zelenih i ostalih slobodnih površina apsolutne i relativne kote javne saobraćajne površine sa koje se pristupa objektu (pešački i kolski pristup), apsolutne i relativne kote nivelacije terena apsolutne i relativne kote prizemlja, ulaza i pristupa ulazu u objekat
SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA SAOBRAĆAJNIM REŠENJEM	<ul style="list-style-type: none"> prikaz načina i tokova priključenja na javni put prikaz površina za mirujući saobraćaj i interventni pristup apsolutne i relativne kote javne saobraćajne površine sa koje se pristupa objektu (kolski pristup) apsolutnu i relativnu kotu ulaska u garažu (ukoliko garaža postoji)
SITUACIONI PLAN SA SINHRON-PLANOM INSTALACIJA NA PARCELI	<ul style="list-style-type: none"> prikaz priključaka na javnu komunalnu i drugu infrastrukturu uz navođenje kapaciteta, odnosno dimenzija priključaka
OSNOVA ETAŽE NA KOJOJ JE OBEZBEĐEN PRISTUP SVETLARNIKU	<ul style="list-style-type: none"> samo u slučaju da taj pristup nije obezbeđen iz zajedničkog prostora u prizemlju

Sadržaji navedenih prikaza se mogu kombinovati i prikazati na manjem broju grafičkih priloga, isključivo na način koji omogućava pregledan prikaz i sagledavanje svih navedenih sadržaja.

IX/I-F IMOVINSKO–PRAVNI ODNOSI I OSTVARIVANJE PRAVA NA IZGRADNJU

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 53, 69, 135. i 145.
Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (POP), član 16 i 19.

Izmene i dopune ZPI iz decembra 2014. donele su nekoliko suštinskih izmena i u sferi imovinsko-pravnih odnosa:

- Pre izmena ZPI, bilo je potrebno obezbediti odgovarajuće pravo na zemljištu, odnosno objektu, pre podnošenja zahteva za lokacijsku dozvolu. Sada se lokacijski uslovi za bilo koju parcelu mogu izdati svakom podnosiocu zahteva, a obaveza rešavanja imovinsko-pravnih odnosa je pomerena za fazu podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole;
- Pravo korišćenja građevinskog zemljišta kvalifikuje investitora da dobije građevinsku dozvolu, pri čemu je to donošenjem Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu ograničeno do 28. jula 2016. godine;
- Uvodi se načelo jedinstva nepokretnosti radi objedinjavanja prava svojine na zemljištu i na objektu.

Formiranje katastarske i građevinske parcele

Lokacijski uslovi se izdaju za katastarsku parcelu koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu. Podnosilac može zahtevati lokacijske uslove koji se odnose na više katastarskih parcela (za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata i objekata komunalne infrastrukture, kao i u slučaju da je za predmetne parcele, u skladu sa planskim dokumentom, potrebno sprovođenje preparcelacije radi izdvajanja zemljišta za izgradnju objekata javne namene ili javnih površina, lokacijski uslovi se mogu zahtevati i za delove katastarskih parcela). Pri tome, i dalje važi obaveza da se te parcele (odnosno delovi parcela) objedine u jednu u slučaju da se na njima izgradi objekat.

Važna razlika u odnosu na prethodni zakon je u tome da ta obaveza objedinjavanja katastarskih parcela u jednu sada nastupa tek pred podnošenje zahteva za izdavanje upotrebne dozvole. Takođe, podnosilac zahteva za izdavanje lokacijskih uslova ne mora imati nikakvo pravo na tim parcelama, koje mogu biti i u vlasništvu različitih lica, ali je pri podnošenju zahteva za izdavanje građevinske dozvole potrebno da podnosilac zahteva ima odgovarajuće pravo na svim parcelama obuhvaćenim zahtevom.

Posebni slučajevi formiranja građevinske parcele tretirani su u članu 69. ZPI, i to:

- Objekti za koje se ne formira posebna građevinska parcela (st. 2, 4. i 10);
- Objekti za koje građevinska parcela oblikom i površinom može odstupiti od propisanih karakteristika (st. 1. i 6);
- Formiranje građevinske parcele za tunele i druge objekte koji se sastoje iz podzemnih i nadzemnih delova (stav 3);
- Građenje objekata na poljoprivrednom zemljištu (stav 6).

Koja prava se priznaju pri podnošenju zahteva za izdavanje građevinske dozvole?

- Prava na građevinskom zemljištu:
 - Pravo svojine;
 - Pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini;
 - Pravo zakupa stečeno u skladu sa zakonom o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu;
 - Upisano pravo korišćenja na građevinskom zemljištu za nosioce prava korišćenja koji nemaju pravo na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine bez naknade, do 28. jula 2016. godine;
- Dokazi o rešenim imovinsko-pravnim odnosima koji se priznaju za objekte iz člana 69. st. 1. i 2. ZPI i to:
 - za objekte iz stava 1. odnosno za linijske infrastrukturne objekte iz člana 2. tačka 26) ZPI, komunalne infrastrukture iz člana 2. tačka 27) ZPI, elektroenergetskih objekata (objekti za proizvodnju, prenos, transformaciju ili razvođenje/distribuciju električne energije), elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje, kao i
 - za objekte iz stava 2., odnosno za stubne transformatorske stanice 10/04 kv i 20/04 kv, merno regulacionih stanica za gas kod potrošača, elektrodistributivne, elektroprenosne, anemometrijske i meteorološke stubove, kao i stubove elektronskih komunikacija:
 - Ugovor o ustanovljavanju prava službenosti za tu namenu, odnosno ugovor o zakupu na zemljištu u privatnoj svojini, zaključen sa vlasnikom zemljišta, u skladu sa posebnim propisima,
 - Ugovor o uspostavljanju prava službenosti za tu namenu na zemljištu u javnoj svojini, zaključen sa vlasnikom, odnosno korisnikom zemljišta koji je imalac javnih ovlašćenja,
 - Popis katastarskih parcela sa priloženim saglasnostima vlasnika, odnosno korisnika zemljišta, za izgradnju, dogradnju ili rekonstrukciju komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih i elektroenergetskih objekata,
 - Rešenje o uspostavljanju prava službenosti eksproprijacijom na tom zemljištu za tu namenu, konačno u upravnom postupku,
 - Pravosnažno rešenje vanparničnog suda o uspostavljanju prava službenosti na tom zemljištu za tu namenu.
- Druga prava: 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 ili pretvaranju zajedničkih prostorija u stambeni, odnosno poslovni prostor, prilaže se i dokaz o uređenju međusobnih odnosa sa vlasnikom, odnosno vlasnicima posebnih delova objekata, u skladu sa zakonom kojim se uređuje održavanje stambenih zgrada.

- **Posebni slučajevi kada se dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima se NE DOSTAVLJA**
- Izgradnja komunalne infrastrukture u regulaciji postojeće saobraćajnice, u skladu sa faktičkim stanjem na terenu;
- Ostvarivanje prava prolaza ispod, odnosno preleta iznad zemljišta, i to na zemljištu iznad podzemnih delova komunalne infrastrukture i linijskih infrastrukturnih, elektroenergetskih i elektronskih objekata, komunikacionih mreža i uređaja, odnosno objekata iz stava 1. člana 69. ZPI, kao i na zemljištu ispod vodova visokonaponskih dalekovodova i elisa vetroturbina, s obzirom da je to pravo uspostavljeno zakonom.

Način dokazivanja postojanja imovinsko-pravnog osnova

Ako je odgovarajuće pravo na zemljištu, odnosno objektu, upisano u javnoj knjizi ili je uspostavljeno zakonom, uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole se ne podnosi dokaz o tom pravu.

Za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu na kome je uspostavljeno pravo zakupa u skladu sa zakonom o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu, uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se ugovor o zakupu iz člana 18. tog zakona.

Izuzetno, kada je kao nosilac prava korišćenja upisano lice koje nema pravo na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine bez naknade, do 28. jula 2016. godine, uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole može se priložiti izvod iz lista nepokretnosti sa upisanim pravom korišćenja u korist podnosioca zahteva, budući da u navedenom periodu pravo korišćenja predstavlja odgovarajuće pravo na zemljištu za izdavanje građevinske dozvole.

Napomene

- Prava na zemljištu, odnosno objektu, koja su uslov za izdavanje Rešenja o odobrenju izvođenja radova iz člana 145. ZPI su ista ona prava koja su predviđana u okviru naslova **Koja prava se priznaju pri podnošenju zahteva za izdavanje građevinske dozvole?**, odnosno koja su predviđena u članu 135. ZPI;
- Pravo zakupa više nije tipičan imovinsko-pravni osnov za građenje na javnom zemljištu. Zemljište u svojini će se, po pravilu, pre izgradnje otuđivati privatnim vlasnicima, umesto da im se daje u dugoročan zakup. Izuzetno, vlasnik građevinskog zemljišta u javnoj svojini može građevinsko zemljište dati u zakup u sledećim slučajevima:
 - Radi izgradnje objekta za koji se izdaje privremena građevinska dozvola,
 - U slučaju realizacije projekata od značaja za Republiku Srbiju,
 - U slučajevima davanja koncesije ili poveravanja komunalnih delatnosti i ostvarivanja javno-privatnog partnerstva;

- Kada se kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu prilaže ugovor o ustanovljavanju prava službenosti ili saglasnost vlasnika ili korisnika zemljišta, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra upisuje pravo svojine samo na objektu, a ugovor, odnosno saglasnost vlasnika, se upisuje u list nepokretnosti koji vodi organ nadležan za poslove državnog premera i katastra.

Postupanje nadležnog organa u vezi sa dokazima o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu u postupku objedinjene procedure za objekte iz člana 69. ZPI

U cilju izbegavanja nejasnoća u primeni, Ministarstvo građevinarstva, sobračaja i infrastrukture je izdalo Mišljenje o primeni odredbe člana 69. ZPI od 28.04.2016. godine kojim je dato precizno tumačenje u vezi sledećih pitanja:

- Na koje objekte se primenjuje član 69. ZPI?
- Kada postoji obaveza formiranja građevinske parcele i za koje objekte ne postoji ova obaveza?
- Šta se priznaje kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, i za koje slučajeve ne postoji obaveza dostavljanja dokaza o rešenim imovinsko-pravnim odnosima?
- Kakve su obaveze i prava vlasnika i držaoca susednog i okolnog zemljišta?

Imajući u vidu navedene odredbe ustanovljeno je da su nadležni organi dužni da objedinjenu proceduru sprovode tako da imaju u vidu da:

- postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele za objekte iz člana 69. stav 2. ZPI, kao i za nadzemne delove objekata iz člana 69. stav 1. ZPI (glavni objekat, ulazna i izlazna mesta, revizionna okna i sl.), a nadležni organ pribavlja izvod iz lista nepokretnosti za te parcele;
- postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnicima i držaocima zemljišta preko koga je omogućen pristup objektu, odnosno uređajima, radi održavanja i otklanjanja kvarova ili havarije, samo u slučaju kada se taj pristup odnosi na objekte za koje postoji obaveza formiranja građevinske parcele;
- ne postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele za podzemne delove objekata iz člana 69. stav 1. ZPI, kao i za zemljište ispod vodova visokonaponskih dalekovoda i elisa vetroturbina, s obzirom na to da je pravo građenja bez obaveze prethodnog uređenja imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnikom parcele uspostavljeno zakonom, te nadležni organ ne pribavlja izvod iz lista nepokretnosti za te parcele;
- ne postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnicima i držaocima susednog i okolnog zemljišta radi prolaza i prevoza radi izvođenja radova u toku izgradnje, s obzirom na to da je to pravo uspostavljeno zakonom;

- ne postoji obaveza dostavljanja dokaza o uređenju imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnicima i držaocima zemljišta preko koga je omogućen pristup objektu, odnosno uređajima, radi održavanja i otklanjanja kvarova ili havarije, u slučaju kada se taj pristup odnosi na objekte za koje ne postoji obaveza formiranja građevinske parcele.

IX/I-G GRAĐENJE NA NEOPREMLJENIM LOKACIJAMA: ŠTA AKO NA PARCELI NEDOSTAJE ODREĐENA INFRASTRUKTURA?

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 2. stav 1. tačka 43, čl. 92, 135. i 135a.
Uredba o lokacijskim uslovima (ULU), čl. 2. i 26.
Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (POP), čl. 16, 22, 28, 31. i 33.

Postupak u slučaju građenja na nepotpuno opremljenim lokacijama ćemo najbolje predstaviti na primeru slučaja kada za izgradnju i priključenje objekta, koji je predviđen idejnim rešenjem, nedostaje određena infrastruktura, a investitor je spreman da uloži u njenu izgradnju.

Sadržaj lokacijskih uslova u pogledu nedostajuće infrastrukture

Primer: Investitor je za budući objekat u idejnom rešenju predvideo pristup javnoj saobraćajnici kao i to da će se objekat priključiti na sistem daljinskog grejanja i distributivni sistem električne energije. Nadležni organ dostavlja zahtev za uslove za projektovanje i priključenje imaocima javnih ovlašćenja. Budući da javna saobraćajna površina na koju parcela ima pristup u skladu sa idejnim rešenjem nije izvedena, pretpostavićemo da će opštinska direkcija za izgradnju izdati uslove za projektovanje i priključenje, koji se odnose i na pristup javnoj saobraćajnici i na priključenje na sistem daljinskog grejanja. Regionalno preduzeće za distribucije električne energije će izdati uslove za priključenje na elektro mrežu. Pretpostavićemo i da je saobraćajnica na koju predmetna parcela ima pristup predviđena u planskom dokumentu, ali u programu uređivanja građevinskog zemljišta nije predviđeno da bude izvedena do isteka roka za završetak radova na objektu za koji se traži građevinska dozvola; isto važi i za priključenje na sistem toplotnog grejanja (nedostaje toplotna podstanica) i elektro mrežu (nedostaje deo distributivne mreže).

U ovom slučaju, u pogledu uslova koji se odnose na pristup javnoj saobraćajnoj površini, direkcija će u uslovima za projektovanje i priključenje:

- Konstatovati da predmetna parcela ima pristup na saobraćajnicu koja nije izvedena, te da u momentu izdavanja lokacijskih uslova nema faktičkih uslova za izgradnju objekta u skladu sa podnetim idejnim rešenjem, odnosno da je zaključenje ugovora o izgradnji nedostajuće infrastrukture sa odgovarajućim imaocem javnih ovlašćenja prethodni uslov za izdavanje građevinske dozvole;
- Navesti razloge zbog kojih se objekat za koji je podnet zahtev ne može realizovati bez izgradnje

ili dogradnje komunalne ili druge infrastrukture, odnosno dodatnog pripremanja ili opremanja građevinskog zemljišta, kao i predviđenu dinamiku realizacije nedostajuće infrastrukture, u skladu sa programom uređivanja građevinskog zemljišta;

- Dati okvirne uslove za zaključenje ugovora o zajedničkom pripremanju, odnosno opremanju građevinskog zemljišta, u cilju dovođenja postojeće infrastrukture na nivo neophodan za priključenje objekta iz idejnog rešenja;
- Navesti alternativne načine obezbeđivanja nedostajućih uslova, ako postoje.

Isti ovi elementi će biti sadržani u uslovima za projektovanje i priključenje koji se odnose na sistem daljinskog grejanja koje izdaje direkcija, kao i uslova za projektovanje i priključenje koje izrađuje preduzeće za distribuciju električne energije.

: U delu koji se odnosi na okvirne uslove za zaključenje ugovora o zajedničkom pripremanju, odnosno opremanju građevinskog zemljišta, imalac javnih ovlašćenja može dati procenu potrebnih sredstava, kao i procenu potrebnog učešća investitora u finansiranju tih radova i mogućnosti investitora da stekne status finansijera. Ovo važi samo ako se ti elementi mogu utvrditi u uslovima za projektovanje i priključenje, na primer, na osnovu akata jedinice lokalne samouprave koji se odnose na pripremanje i uređivanje građevinskog zemljišta kojim se definiše da se, u slučaju prekorodne realizacije javnih saobraćajnih površina na zahtev fizičkih ili pravnih lica, traži njihovo učešće od najmanje 50%. Imalac javnih ovlašćenja nije u obavezi da u uslovima da procenu troškova potrebnih radova, niti potrebni udeo investitora u njihovom finansiranju, ako ta obaveza nije sadržanu u odgovarajućem aktu.

Svi gore navedeni elementi uslova za projektovanje i priključenje će biti i sastavni deo lokacijskih uslova.

Scenario A – nedostajuća infrastruktura u nadležnosti lokalne samouprave

U pogledu alternativnih načina obezbeđivanje nedostajućih uslova u nadležnosti jedinice lokalne samouprave, postoji bitna razlika između obezbeđivanja pristupa javnoj saobraćajnoj površini i drugih uslova imalaca javnih ovlašćenja, uključujući priključak na sistem daljinskog grejanja. Naime, investitor nema mogućnost da dobije građevinsku dozvolu ako sa imao javnih ovlašćenja ne ugovori izgradnju javne saobraćajnice kojom bi se njegovoj parceli obezbedio pristup javnom putu, ali u slučaju daljinskog grejanja, investitor ima više opcija. Nakon dobijanja lokacijskih uslova i eventualnih konsultacija sa direkcijom, investitor može da zaključi da mu je od ulaganja u toplotnu podstanicu isplativije da predvidi neki drugi vid grejanja za objekat. U tom slučaju, moguće je da će morati da pribavi izmenjene lokacijske uslove, odnosno da preko nadležnog organa ishoduje nove uslove jednog

ili više imalaca javnih ovlašćenja. To mogu biti uslovi preduzeća koje obezbeđuje snabdevanje prirodnim gasom od kojih uslovi prvi put nisu ni traženi, ili uslovi elektrodistribucije, ako izmenjenim idejnim rešenjem investitor predvidi grejanje na električnu energiju, čime se menjaju i kapaciteti koje je potrebno obezbediti za tu namenu.

U slučaju da do sporazuma o zajedničkom opremanju građevinskog zemljišta dođe, i da je tim ugovorom predviđeno sufinansiranje radova od strane investitora, investitor ima pravo da mu za iznos njegovog učešća u finansiranju opremanja građevinskog zemljišta, koji se definiše u ugovoru o zajedničkom pripremanju, odnosno opremanju, građevinskog zemljišta, bude umanjena obaveza po osnovu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Nadležnost i rokovi za postupanje

U slučaju da je zainteresovan za zajedničko opremanje građevinskog zemljišta, investitor podnosi nadležnom organu predlog o finansiranju opremanja građevinskog zemljišta. Nadležni organ kome se podnosi predlog je ili organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, ili organizacija nadležna za uređivanje građevinskog zemljišta (najčešće lokalna direkcija za izgradnju).

Nadležni organ je dužan da odgovori na taj predlog u roku od 15 dana od dana prijema predloga. Taj odgovor može biti i kontrapredlog, kojim se praktično otvaraju pregovori između jedinice lokalne samouprave i investitora. Nadležni organ, odnosno direkcija, nema obavezu da zaključi ugovor sa investitorom o obezbeđivanju nedostajuće infrastrukture, a naročito ne pod uslovima za koje proceni da su za lokalnu samoupravu nepovoljni. S druge strane, nadležni organ taj ugovor može zaključiti i bez značajnijeg sufinansiranja od strane investitora, u slučajevima kada se radi o investiciji značajnoj za lokalnu samoupravu i kada pomeranje opremanja građevinskog zemljišta za ranije ima ekonomsko ili neko drugo opravdanje.

Scenario B – nedostajuća infrastruktura u nadležnosti Republike ili pokrajine

Investitoru je potrebno da se izgradi nepostojeći deo infrastrukture koja nije u nadležnosti lokalne samouprave (na primer elektrodistributivne mreže) da bi priključio svoj objekat. U ovom slučaju, investitor nije isključivo upućen na jedinicu lokalne samouprave. Ako opština nema resursa da se

- ⋮
 - ⋮
 - ⋮
 - ⋮
 - ⋮
 - ⋮
 - ⋮
 - ⋮
 - ⋮
 - ⋮
 - ⋮
- Investitor nema pravo na umanjenje iznosa doprinosa ako ugovor o zajedničkom finansiranju ne zaključi sa nadležnim organom jedinice lokalne samouprave, odnosno pravnim licem koje je osnovano ili mu je povereno vršenje poslova obezbeđivanja uslova za uređivanje, upotrebu, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta (direkcijom) već taj ugovor zaključi sa nekim drugim imaoцем javnih ovlašćenja (elektrodistribucijom).**

u datom trenutku pristupi toj investiciji, investitor se može obratiti nadležnom preduzeću za distribuciju električne energije sa predlogom za sufinansiranje izgradnje dela distributivne mreže. U datom slučaju, na imaooca javnih ovlašćenja se ne primenjuje član 92. ZPI (pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih ili pravnih lica) u smislu roka za odgovor investitoru, jer se ne radi o imaoocu čija je primarna nadležnost uređivanje građevinskog zemljišta. Ipak, smatramo da bi shodna primena člana 92. i u ovom slučaju bila odraz najbolje prakse. Eventualni sporazum između imaooca javnih ovlašćenja i investitora se zaključuje u formi ugovora o izgradnji nedostajuće infrastrukture.

U oba scenarija, u slučaju da investitor i imalac javnih ovlašćenja zaključe ugovor o obezbeđivanju nedostajuće infrastrukture, kojim se imalac javnih ovlašćenja obaveže da obezbedi nedostajuću infrastrukturu najkasnije do isteka roka za završetak radova na objektu za koji se traži građevinska dozvola, taj ugovor je jedan od dokaza koje investitor podnosi uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

Finansijer

Sporazumom o izgradnji nedostajuće infrastrukture se licu koje gradi na parceli koja nije odgovarajuće opremljena može dati status finansijera. Davanjem ovog statusa privatnom partneru na zajedničkom uređivanju građevinskog zemljišta, imalac javnih ovlašćenja na njega prenosi sva, ili neka od ovlašćenja koja ima investitor na zajedničkom opremanju građevinskog zemljišta, osim prava da stekne svojinu na objektu koji se gradi na osnovu ugovora o finansiranju. Ovako se može ugovoriti i pravo privatnog partnera da podnese zahtev za odgovarajuće dozvole za opremanje građevinskog zemljišta (i u javnoj svojini), da angažuje izvođača radova, nadzor tokom izgradnje itd. Takođe, ako je to predviđeno ugovorom, građevinska dozvola se, pored investitora (u ovom slučaju preduzeće za distribuciju električne energije), izdaje i na finansijera (investitora koji gradi na zemljištu koje nije odgovarajuće opremljeno). Zbog širine mogućih ovlašćenja finansijera, zakonom je predviđeno da finansijer solidarno sa investitorom odgovara za sve obaveze prema trećim licima, koje su posledica radnji koje preduzme u skladu sa ovlašćenjima koja su mu preneti ugovorom kojim je stekao taj status.

Mogućnost zaključivanja ugovora između investitora i finansijera nije ograničena na odnose između javnog i privatnog sektora u vezi sa izgradnjom nedostajuće infrastrukture. Ista pravila u pogledu statusa finansijera i pravima i obavezama koje iz tog statusa proizilaze važe i ako se ugovor o finansiranju zaključuje između dva privatnopravna subjekta. Institut finansijera je uveden izmenama ZPI i da bi se omogućilo da finansijske institucije, odnosno donatorske organizacije, mogu steći određena prava vezi sa građenjem objekta koja su do sada bila rezervisana za investitora, kao i da bi se olakšalo sklapanje ugovora o građenju u skladu sa međunarodno priznatim standardima (na primer žuti FIDIC).

IX/I–H DOPRINOS ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 96–98.
Uredba o utvrđivanju jedinstvene liste razvijenosti regiona i jedinica lokalne samouprave za 2014. godinu, ("Službeni glasnik RS", broj 104/2014)
Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (POP), čl. 16, 22, 28, 31–33.

Šta je doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta?

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: doprinos) je najbolje posmatrati kao porez koji se plaća za ostvarivanje prava na izgradnju, da bi se izbegle zabune oko toga šta plaćanje doprinosa znači. Dakle, plaćanje doprinosa **ne obavezuje lokalnu samouprava da obezbedi investitoru nikakvu nedostajuću infrastrukturu** (za taj slučaj, videti naslov: *Građenje na neopremljenim lokacijama: šta ako na parceli nedostaje određena infrastruktura?*). Doprinos se plaća da bi opštine i gradovi obezbedili deo potrebnih sredstava za pokrivanje troškova ranije izgrađene komunalne infrastrukture, kao i komunalne infrastrukture koja će se graditi u budućnosti.

Ko i kada plaća doprinos?

Doprinos plaća investitor. U skladu sa ugovorom o finansiranju, ako takav postoji, obaveza plaćanja doprinosa se može preneti na finansijera.

Doprinos se plaća jednokratno, pre prijave radova, ili na rate, u kom slučaju se pre prijave radova plaća prva rata, a prilikom prijave radova dostavlja sredstvo obezbeđenja.

Kada se doprinos ne plaća?

Doprinos se ne plaća za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafo stanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Ko i kako utvrđuje iznos doprinosa koji se plaća?

U slučajevima u kojima je predviđeno plaćanje doprinosa, sastavni deo zahteva za izdavanje građevinske dozvole je i izjašnjenje investitora o načinu plaćanja doprinosa. Ako se opredeli za plaćanje doprinosa na rate, za objekte čija ukupna bruto razvijena građevinska površina prelazi 200 m², ili koji sadrži više od dve stambene jedinice, investitor kao sastavni deo zahteva za izdavanje građevinske

dozvole dostavlja izjašnjenje o tome koje sredstvo obezbeđenja plaćanja namerava da dostavi.

Iznos doprinosa utvrđuje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, u rešenju o građevinskoj dozvoli. Građevinskom dozvolom se utvrđuje i način plaćanja (jednokratno ili na rate, broj rata i sredstvo obezbeđenja, kao i pravo na umanjenje na osnovu ugovora sa imaocima javnih ovlašćenja o ulaganju u opremanje građevinskog zemljišta). Obračun iznosa ćemo predstaviti na osnovu sledeće formule i konkretnih iznosa prosečnih cena i koeficijenata koji su dati na primeru jednog grada iz zapadne Srbije:

$$D = ((P_o - P_r) * P_c * K_z * K_n * K_o) - U_i$$

Pri čemu je:

D: iznos doprinosa koji se utvrđuje u rešenju o građevinskoj dozvoli;

P_o: ukupna neto površina objekta koji se gradi – pretpostavićemo da se radi o objektu od 180m²:

P_r: površina ranijeg objekta na istoj lokaciji koji se uklanja. Ovde je važno napomenuti dve stvari - mora se raditi o legalnom objektu koji se uklanja i nije neophodno da se horizontalna projekcija objekta koji se uklanja poklapa sa horizontalnom projekcijom budućeg objekta, već je potrebno da se oba objekta nalaze na istoj parceli. U našem slučaju, pretpostavićemo da je površina objekta koji se uklanja 80m² tako da je efektivna površina na koju se plaća doprinos 100m².

P_c: prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u jedinici lokalne samouprave, odnosno gradskoj opštini, prema poslednjim objavljenim podacima organa nadležnog za poslove statistike. U slučaju da za datu jedinicu lokalne samouprave ne postoje objavljeni podaci, kao P_c će se koristiti prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u svim jedinicama lokalne samouprave istog stepena razvijenosti. Ove podatke prema grupama jedinica lokalne samouprave objavljuje [Republički zavod za statistiku](#). U našem primeru, P_c iznosi 82,088 dinara. Da podaci o prosečnoj ceni kvadratnog metra stanova novogradnje za grad iz primera nisu objavljeni, koristili bi se podaci za drugu grupu razvijenosti u koju je taj grad svrstan, prema kojima u ovom trenutku prosečna cena u toj grupi iznosi 78.194 dinara.

K_z: koeficijent zone – utvrđuje ga jedinica lokalne samouprave prema zonama koje takođe samostalno utvrđuje. Ne može biti veći od 0,1 i predstavlja ključno ograničenje visine doprinosa. U našem primeru, objekat se nalazi u trećoj zoni, za koju je grad utvrdio koeficijent od 0,054.

K_n: koeficijent namene - predstavlja osnov za razlikovanje visine doprinosa između različitih namena objekata (pre svega stambene, poslovne, proizvodne i druge). Ne može biti veći od 1,5. U našem primeru radi se o stambenom objektu za koji je grad utvrdio koeficijent od 1,2.

Ko: koeficijent opremljenosti se odnosi na pravo jedinice lokalne samouprave da utvrdi umanjene iznosa doprinosa za izgradnju na parcelama koje nisu kompletno komunalno opremljene. U našem slučaju, grad je za slučaj nemogućnosti priključenja na kanalizacionu mrežu predvideo umanjene iznosa doprinosa od 15%, što se prevodi u koeficijent opremljenosti za nedostajuću kanalizaciju od 0,85. Ovaj koeficijent ne može biti veći od 1.

Ui: ulaganje u infrastrukturu - predstavlja iznos ulaganja investitora u pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta sopstvenim sredstvima koji se utvrđuje ugovorom sa jedinicom lokalne samouprave, u skladu sa članom 92. ZPI, kao i iznos vrednosti zemljišta koje investitor ustupa jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata. Pretpostavimo da će u skladu sa ugovorom sa jedinicom lokalne samouprave investitor uložiti 100.000 dinara u proširenje kanalizacione mreže, da bi omogućio priključenje svog objekta na tu mrežu. Napominjemo da nije moguće da se iznos doprinosa umanji po dva osnova za istu nedostajuću infrastrukturu – i prema koeficijentu opremljenosti i po osnovu ulaganja u opremanje građevinskog zemljišta. Investitor koji ulaže u nedostajuću infrastrukturu ima pravo da se opredeli za umanjene koje će mu biti obračunato. Budući da bi u navedenom slučaju iznos doprinosa bez umanjenja iznosio 531.930, umanjene na osnovu koeficijenta nedostajuće kanalizacione mreže od 15% bi iznosilo 79.790 dinara. To znači da se investitoru više isplati da mu iznos doprinosa bude umanjene za iznos ulaganja (100.000 dinara).

S tim umanjemem, iznos doprinosa u ovom konkretnom slučaju je 431.930 dinara.

Obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta na primeru jednog grada	
Po	180 m ²
Pr	80 m ²
Pc	82.088 din.
Kz (3. zona)	0,054
Kn (stambena)	1,2
Iznos doprinosa pre umanjenja	531.930 din.
Iznos ulaganja u kanalizacionu mrežu	100.000 din.
Iznos umanjenja na osnovu koeficijenta za ulaganja u nedostajuću kanalizaciju (-15%)	79.790 din.
Iznos doprinosa sa umanjemem za nedostajuću kanalizaciju	431.930 din.
Jednokratno plaćanje u roku od 15 dana od izdavanja građevinske dozvole (-40%)	259.158 din.
Jednokratno plaćanje pre prijave radova (-30%)	302.351 din.
Iznos rate u slučaju plaćanja na 36 rata	11.998 din

Koje olakšice su dostupne investitorima?

Investitor koji plaća doprinos jednokratno, pre prijave radova, ima pravo na umanjene u iznosu od 30% iznosa doprinosa, tako da bi obaveza za plaćanje iznosila 302,351 dinara. Ako bi se opredelilo na plaćanje na rate, investitor ima po zakonu pravo da se to plaćanje izvrši na najmanje 36 rata, tako da bi iznos mesečne rate bio 11.998 dinara. Preko ovih olakšica koje garantuje zakon, jedinica

lokalne samouprave može da propiše dodatne olakšice za investitora. Tako je grad iz našeg primera predvideo veće umanjeње (40%) za plaćanje doprinosa u roku od 15 dana od izdavanja građevinske dozvole, u kom slučaju bi iznos doprinosa 259.158 dinara.

Sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja doprinosa na rate

Dostavlja se do momenta prijave radova. Nema obaveze dostavljanja sredstva obezbeđenja za objekat čija ukupna bruto razvijena građevinska površina ne prelazi 200 m² i koji ne sadrži više od dve stambene jedinice. Moguća sredstva obezbeđenja:

- Neopoziva bankarska garancija, naplativa na prvi poziv, bez prigovora, koja glasi na ukupan iznos nedospelih rata i koja je izdata na rok koji mora biti duži tri meseca od dana dospeća poslednje rate;
- Hipoteka na objektu koji vredi najmanje 30% više od ukupnog iznosa nedospelih rata, u korist jedinice lokalne samouprave.

Doprinos i prijava radova

Uz prijavu radova investitor podnosi i dokaz o izmirenju obaveza u pogledu doprinosa, ako je rešenjem o građevinskoj dozvoli predviđeno jednokratno plaćanje te obaveze, odnosno dokaz o plaćenju prvoj rati i sredstvo obezbeđenja plaćanja doprinosa, ako je rešenjem o građevinskoj dozvoli predviđeno plaćanje te obaveze na rate.

Ako je predviđeno plaćanje doprinosa na rate, po prijavi radova, nadležni organ bez odlaganja proverava da li su uz prijavu podneti odgovarajuće sredstvo obezbeđenja za plaćanje doprinosa i dokaz o uplati prve rate. Ako podnosilac zahteva nije podneo odgovarajuće sredstvo obezbeđenja za plaćanje doprinosa i dokaz o plaćenju prvoj rati, nadležni organ, bez odlaganja, obaveštava podnosioca da nisu ispunjeni uslovi za prijavu radova, odnosno izvođenje radova.

Naknadni i konačni obračun doprinosa

Zbog mogućnosti da objekat bude izveden sa obračunskom kvadraturom koja odstupa od one koja je korišćena prilikom obračuna doprinosa, sastavni deo rešenja o upotrebnoj dozvoli je konačni obračun doprinosa. Iz istog razloga, kada nadležni organ po zahtevu investitora izda rešenje o izmeni građevinske dozvole usled promena u toku građenja, sastavni deo tog rešenja je novi obračun doprinosa. Takođe, naknadni doprinos se plaća i kada se namena objekta, odnosno dela objekta, menja iz jedne namene u drugu namenu za koju je propisan veći iznos doprinosa.

POP predviđa mogućnost i da se zahtev za izmenu građevinske dozvole podnese zbog promene načina plaćanja doprinosa – na primer, u slučaju da se investitor najpre izjasnio da želi da plati u celosti, a nakon toga želi da se opredeli za plaćanje doprinosa u ratama.

Plaćanje doprinosa u slučaju izvođenja radova na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova

U slučaju izvođenja radova iz člana 145. ZPI za koje je propisana obaveza plaćanja doprinosa, kao i kod građevinske dozvole, sastavni deo zahteva za odobrenje izvođenja radova je i izjašnjenje podnosioca o načinu plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, kao i sredstvima obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate. Nadležni organ će u rešenju o odobrenju izvođenja radova utvrditi iznos i način plaćanja doprinosa, sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate, kao i obavezu investitora da pre početka izvođenja radova izvrši plaćanje doprinosa u celosti, odnosno da u slučaju plaćanja na rate dostavi sredstvo obezbeđenja i uplati prvu ratu.

IX/I-I GRAĐEVINSKA DOZVOLA

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 69, 135. – 142.
Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (POP), čl. 16. do 27.

Ko je nadležni organ koji izdaje građevinsku dozvolu?

Nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole je:

- Ministarstvo nadležno za poslove urbanizma, za objekte iz člana 133. ZPI;
- Nadležni organ autonomne pokrajine, za objekte iz člana 134. ZPI (objekti iz člana 133. koji se u celini nalaze na teritoriji autonomne pokrajine);
- JLS, za objekte koji nisu obuhvaćeni članovima 133. i 134. ZPI.

Da li je potrebno izvršiti preparcelaciju i formiranje građevinske parcele da bi se mogla izdati građevinska dozvola?

Ne. Građevinska dozvola se izdaje za objekat koji se nalazi na jednoj ili više katastarskih parcela za koje su izdati lokacijski uslovi, koje zajedno ispunjavaju uslove za građevinsku parcelu, a investitor ima obavezu da izvrši njeno formiranje pre izdavanja upotrebne dozvole, kroz projekat parcelacije, odnosno preparcelacije.

Izuzetno, u slučajevima kada su lokacijski uslovi izdati za parcele za koje je (sve ili samo neke) potrebno sprovođenje parcelacije radi izdvajanja zemljišta za izgradnju objekata javne namene ili javnih površina, u skladu sa planskim dokumentom, preparcelacija mora biti za te parcele sprovedena pre podnošenja zahteva za građevinsku dozvolu, odnosno rešenja o odobrenju izvođenja radova, ali obaveza formiranja građevinske parcele svakako dospeva pre izdavanja upotrebe dozvole.

Na čije ime se izdaje građevinska dozvola?

Građevinska dozvola se izdaje na ime investitora (odnosno svih suinvestitora ako ih ima više), ali

može biti izdata i na ime investitora i finansijera ako je uz zahtev za izdavanje priložen ugovor između investitora i finansijera, overen u skladu sa zakonom koji uređuje overu potpisa, u kome se investitor saglasio da nosilac prava i obaveze iz građevinske dozvole bude i finansijer.

Da li lice koje podnosi zahtev za građevinsku dozvolu mora biti isto lice kome su izdati lokacijski uslovi za predmetne katastarske parcele?

Ne. To može biti bilo koje lice koje podnese zahtev i priloži odgovarajuću dokumentaciju, propisanu prema ZPI i POP, pri čemu planirana izgradnja mora biti u potpunosti u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima i idejnim rešenjem koje čini njihov sastavni deo.

Koja dokumentacija se podnosi uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole?

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole investitor obavezno dostavlja sledeću dokumentaciju, kroz CIS:

- Izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije (PTD);
- Projekat za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa PTD, u elektronskoj formi;
- Dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli i naknadi za Centralnu evidenciju;
- Dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu ili objektu u smislu ZPI, osim ako je to pravo upisano u javnoj knjizi ili je uspostavljeno zakonom, odnosno ako je prema ZPI propisano da se taj dokaz ne dostavlja.

U posebnim slučajevima, dostavlja se i sledeća dokumentacija:

- Ugovor između investitora i finansijera, ako je zaključen;
- Ugovor između investitora i imaooca javnih ovlašćenja, odnosno drugi dokaz o obezbeđivanju nedostajuće infrastrukture, ako je to uslov za izdavanje građevinske dozvole predviđen lokacijskim uslovima;
- Izveštaj revizione komisije, za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, osim ako reviziona komisija propusti da u roku od 30 dana od dana podnošenja zahteva izradi i dostavi taj izveštaj investitoru (u skladu sa članom 132. stav 4. ZPI), u kom slučaju se dostavlja dokaz o podnetom zahtevu i izjava podnosioca da je reviziona komisija propustila da dostavi izveštaj u propisanom roku;
- Energetsku dozvolu, izdatu u skladu sa posebnim zakonom, za izgradnju energetskih objekata za koje postoji obaveza pribavljanja energetske dozvole;
- Saglasnost suvlasnika, overena u skladu sa zakonom, ako se gradi ili se izvode radovi na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u suvlasništvu više lica;
- Dokaz o uređenju međusobnih odnosa sa vlasnikom objekta, odnosno vlasnicima posebnih delova objekta, u skladu sa zakonom kojim se uređuje održavanje stambenih zgrada, odnosno

nadzidiivanje, odnosno pretvaranje zajedničkih prostorija u stambeni, odnosno poslovni prostor, ako se vrši takva vrsta radova;

- Uslovi za projektovanje i priključenje objekata na distributivni, odnosno prenosni sistem električne energije, kao i na distributivni, odnosno sistem za transport prirodnog gasa, koji su pribavljeni u skladu sa zakonom kojim se uređuje energetika, a nisu sadržani u lokacijskim uslovima;
- Dokaz da je plaćena naknada za promenu namene zemljišta iz poljoprivrednog, odnosno šumskog zemljišta, u građevinsko zemljište, ako se radi o zemljištu za koje je propisano plaćanje ove naknade pre izdavanja građevinske dozvole;
- Geodetski snimak postojećeg stanja na katastarskoj podlozi, izrađen od strane ovlašćenog lica upisanog u odgovarajući registar u skladu sa zakonom, u slučaju izgradnje komunalne infrastrukture u regulaciji postojeće saobraćajnice;
- Izjašnjenje podnosioca zahteva o načinu plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, kao i sredstvima obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate, koje će dostaviti prilikom prijave radova.
- Dokaz o sprovedenoj parcelaciji, odnosno preparcelaciji u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima, odnosno dokaz o promeni broja parcele (rešenje, odnosno uverenje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra o izvršenoj parcelaciji, odnosno preparcelaciji, odnosno promeni broja parcele, odnosno parcela), ako je ta promena u katastru sprovedena do podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole

Na osnovu čega se izdaje građevinska dozvola?

Građevinska dozvola se izdaje na osnovu podataka u vezi planirane izgradnje iz projekta za građevinsku dozvolu, koji su dati u izvodu iz projekta za građevinsku dozvolu, a koji moraju biti u skladu sa prethodno izdatim lokacijskim uslovima.

Da li nadležni organ proverava sadržinu dostavljenog projekta za građevinsku dozvolu?

Ne.

Šta proverava nadležni organ?

Nadležni organ isključivo vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izdavanje građevinske dozvole, odnosno proverava:

- Nadležnost za postupanje po zahtevu;
- Da li je kao podnosilac zahteva označen investitor, odnosno jedan od suinvestitora ili finansijer;
- Da li je zahtev podnet u propisanoj formi i da li sadrži sve propisane podatke;
- Da li je uz zahtev priložena sva dokumentacija propisana u ZPI i podzakonskim aktima donetim na osnovu ZPI;

- Da li je uz zahtev priložen dokaz o uplati propisane takse i naknade;
- Da li su podaci navedeni u Izvodu iz projekta, koji je sastavni deo zahteva za izdavanje građevinske dozvole, u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima, pri čemu se proverava usklađenost sa idejnim rešenjem samo u pogledu elemenata bitnih za utvrđivanje lokacijskih uslova, odnosno uslova za projektovanje i priključenje (u zavisnosti od vrste objekta, odnosno radova npr: namena, BRGP, gabarit, horizontalna i vertikalna regulacija, položaj na parceli, pristup parceli, broj funkcionalnih jedinica, kapaciteti i način priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu i sl.). Parcelacija, odnosno preparcelacija, izvršena u skladu sa lokacijskim uslovima, odnosno promena broja parcele, odnosno parcela, ne smatra se odstupanjem od lokacijskih uslova, i građevinska dozvola se izdaje u skladu sa tom promenom, bez obaveze izmene lokacijskih uslova.

Ukoliko nadležni organ utvrdi da su ispunjeni formalni uslovi, nadležni organ pristupa utvrđivanju postojanja odgovarajućeg prava na zemljištu, odnosno objektu, u skladu sa ZPI, uvidom u izvod iz lista nepokretnosti, koji, bez odlaganja, pribavlja od organa nadležnog za poslove premera i katastra. Ukoliko utvrdi da nema odgovarajućeg prava na zemljištu, nadležni organ građevinsku dozvolu odbija rešenjem.

Utvrdivanje postojanja odgovarajućeg prava se vrši za katastarske parcele koje su predmet zahteva. Izuzetno, utvrđivanje postojanja odgovarajućeg prava se ne vrši za parcele za koje prema ZPI to pravo nije potrebno ostvariti (videti poglavlje VIII/I-F), odnosno za:

- Parcele ispod kojih se grade podzemni delovi linijskih infrastrukturnih objekata, odnosno podzemni delovi komunalne infrastrukture, odnosno podzemni delovi elektroenergetskih i elektonskih objekata, komunikacionih mreža i uređaja, odnosno objekata iz stava 1. člana 69. ZPI;
- Parcele iznad kojih se grade visokonaponski dalekovodi, odnosno iznad kojih će se naći elise vetroturbina koje se grade;
- Parcele na kojima se gradi komunalna infrastruktura, ako se gradi u regulaciji postojeće saobraćajnice, u skladu sa faktičkim stanjem na terenu;

Ko kontroliše i potvrđuje usklađenost podataka u izvodu iz projekta sa projektom za građevinsku dozvolu, usklađenost sa propisima i izdatim lokacijskim uslovima?

Kontrolu vrše i potvrđuju izjavama, koje su date u Prilozima PTD, odgovorni učesnici u procesu izrade projekta za građevinsku dozvolu (glavni projektant-vršioци tehničke kontrole-odgovorni projektanti-ovlašćena lica), u skladu sa podelom odgovornosti definisanom u poglavlju V ovog Vodiča.

Rok za izdavanje građevinske dozvole

Građevinska dozvola se izdaje rešenjem, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva.

Koliko dugo važi izdata građevinska dozvola?

Građevinska dozvola ima rok važenja 2 godine od dana pravosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola.

Kome se sve dostavlja izdata građevinska dozvola osim podnosiocu zahteva?

Građevinska dozvola se dostavlja i:

- Inspekciji koja vrši nadzor nad izgradnjom objekta;
- JLS na čijoj teritoriji se gradi objekat, ako je dozvolu izdalo ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, radi informisanja;
- Imaocima javnih ovlašćenja koji su izdali uslove za projektovanje, odnosno priključenje na infrastrukturu, radi informisanja.

Da li je moguće pristupiti izmeni građevinske dozvole?

Nakon izdavanja građevinske dozvole moguće je pristupiti njenoj izmeni, u objedinjenoj proceduri, kao i kod prvobitno pribavljenog rešenja, podnošenjem zahteva nadležnom organu. Izmeni građevinske dozvole se može pristupiti usled:

- Promene investitora;
- Izmena usled odstupanja od izdate građevinske dozvole.

Kada nadležni organ odbacuje zahtev za izdavanje građevinske dozvole, i kako se postupa u slučaju odbacivanja?

Nadležni organ odbacuje podneti zahtev u slučaju da nisu ispunjeni formalni uslovi, zaključkom u kome mora navesti sve nedostatke zbog kojih je zahtev odbačen.

Podnosilac zahteva može samo jednom iskoristiti pravo da otkloni sve utvrđene nedostatke i podnese nov, usaglašeni zahtev, bez obaveze ponovnog dostavljanja dokumentacije podnete uz zahtev koji je odbačen i ponovnog plaćanja administrativne takse, odnosno naknade, i to u roku od 10 dana od prijema zaključka o odbacivanju, a najkasnije 30 dana od dana njegovog objavljivanja na internet stranici nadležnog organa. Ako uz usaglašeni zahtev podnosilac dostavi izmenjen dokument u odnosu na dokument koji je već dostavio uz odbačeni zahtev, nadležni organ će postupati po tom izmenjenom dokumentu, a ukoliko zbog toga nastupi dodatni formalni nedostatak koji je razlog za odbacivanje zahteva, podnosilac ne može ponovo koristiti prethodno pomenuto pravo.

Ako nadležni organ u postupku po zahtevu ne odobri izgradnju objekta, podnosilac zahteva ima pravo na povraćaj republičke administrativne takse za donošenje rešenja, navedene u članu 16. stav 2. tačka 3) PTD, odnosno da tu taksu upotrebi u ponovljenom postupku.

Da li se na zaključak o odbacivanju zahteva može žaliti?

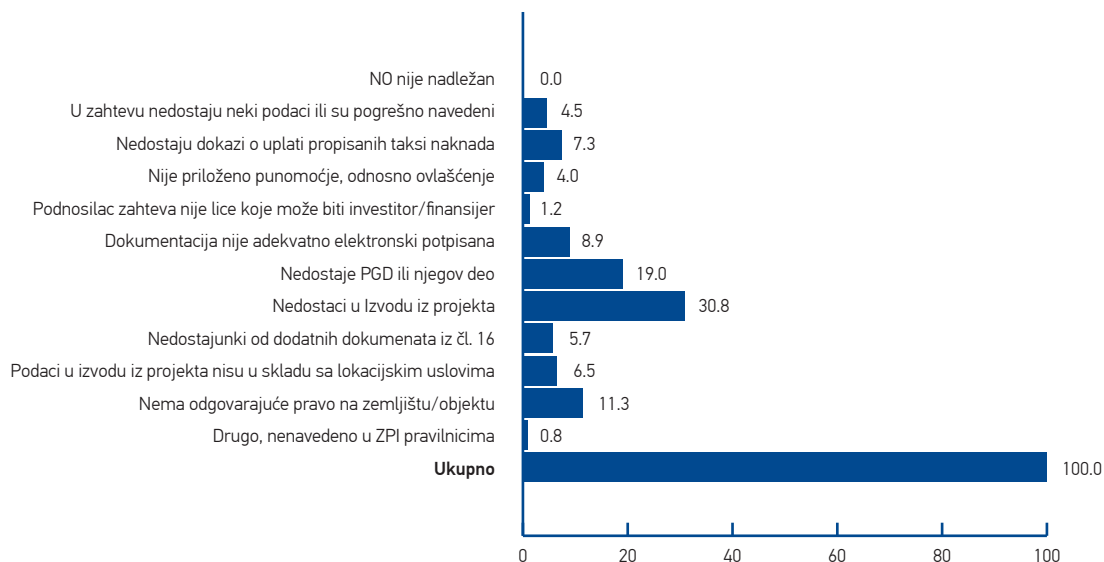
Protiv zaključka o odbacivanju zahteva može se izjaviti:

- Prigovor nadležnom opštinskom, odnosno gradskom veću, preko nadležnog organa, u roku od 3 dana od dana dostavljanja;
- Prigovor Vladi Republike Srbije, odnosno izvršnom organu autonomne pokrajine, ukoliko je zaključak o odbacivanju zahteva donelo ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine.

Da li se na izdatu građevinsku dozvolu može žaliti?

Na izdato rešenje o građevinskoj dozvoli se može izjaviti žalba, u roku od 8 dana od dana dostavljanja, osim u slučaju kada je građevinsku dozvolu izdalo nadležno ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, kada se ne može izjaviti žalba, već se tužbom može pokrenuti upravni spor, u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja.

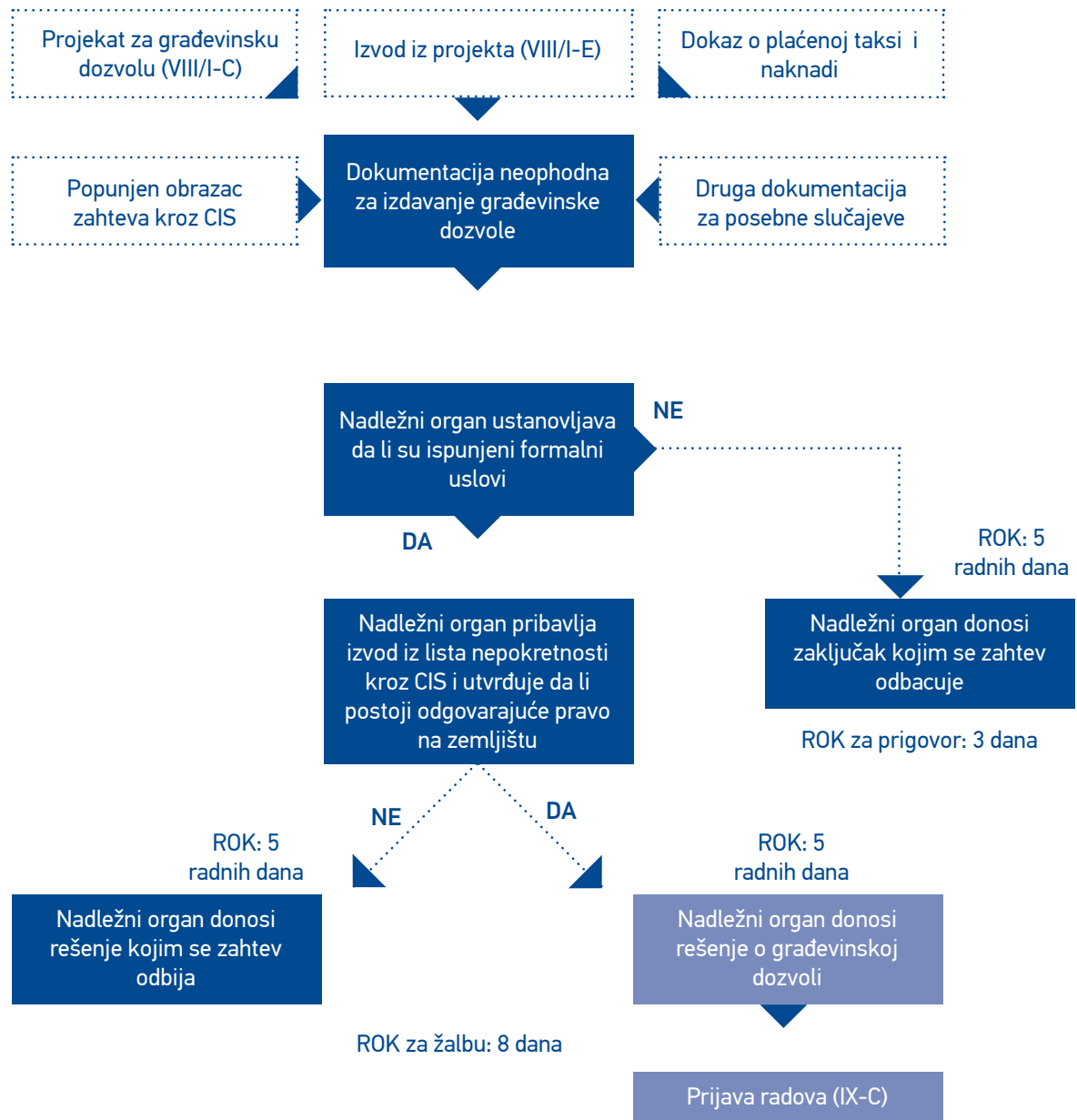
NAJČEŠĆI RAZLOZI ZA ODBACIVANJE ZAHTEVA ZA IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE %



*Rezultati su dobijeni na osnovu analize uzorka od 104 zaključaka o odbacivanju izdatih kroz CIS u periodu septembar-decembar 2016. godine

**Obradeni su NO – MGSI, Beograd, Niš, Novi Sad, Leskovac, Novi Pazar, Zaječar

POSTUPAK Izdavanja građevinske dozvole



IX/I–J IZMENA GRAĐEVINSKE DOZVOLE

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 141. i 142.
 Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure (POP), čl. 24.-27.
 Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (PTD), član 59.

U kojim slučajevima i kada se može pristupiti izmeni građevinske dozvole?

Izmeni građevinske dozvole se može pristupiti:

- U slučaju promene investitora;
- U drugim slučajevima, kada je došlo do odstupanja u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, koje predstavljaju odstupanja od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli i izvodu iz projekta za građevinsku dozvolu.

U slučaju promene investitora, novi investitor je dužan da, u roku od 15 dana od nastanka promene, podnese nadležnom organu zahtev za izmenu. Prekoračenje tog roka nije razlog za obijanje zahteva, ali će činjenica o prekoračenju roka biti konstatovana u rešenju o izmeni građevinske dozvole.

U drugim slučajevima, izmeni građevinske dozvole se može pristupiti bilo kada nakon njenog izdavanja, a ukoliko je do odstupanja u projektu došlo u toku izvođenja radova investitor je dužan da obustavi izvođenje radova i podnese zahtev za izmenu.

Koja dokumentacija se podnosi uz zahtev za izmenu građevinske dozvole?

U slučaju izmene usled promene investitora, uz zahtev za izmenu investitor prilaže dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na zemljištu radi izgradnje objekta, odnosno dokaz o pravu svojine na objektu radi rekonstrukcije objekta i drugi pravni osnov sticanja prava svojine na objektu u izgradnji, u skladu sa odredbama člana 141. ZPI.

U slučaju izmene usled odstupanja od izdate građevinske dozvole, investitor prilaže novi projekat za građevinsku dozvolu, ili separat izmena projekta za građevinsku dozvolu.

Koji postupak se primenjuje u slučaju izmene građevinske dozvole?

U ovim slučajevima shodno se primenjuju odredbe POP koje se odnose na izdavanje građevinske dozvole.

Kako se postupa ukoliko predviđene izmene nisu u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima?

Ukoliko izmene, odnosno podaci koji se navode u izvodu iz projekta koji je sastavni deo zahteva za izmenu građevinske dozvole, nisu u skladu sa važećim lokacijskim uslovima, nadležni organ će odbaciti zahtev, a investitora uputiti da pribavi nove lokacijske uslove, pri čemu se pribavljaju samo oni uslovi za projektovanje i prikličenju koji nisu u skladu sa traženom izmenom.

Šta je sadržina tehničke dokumentacije u slučaju izmene građevinske dozvole?

U slučaju kada je nakon izdavanja građevinske dozvole došlo do izmena u projektu zbog kojih je potrebno pristupiti izmeni građevinske dozvole:

- izrađuje se novi - izmenjeni projekat za građevinsku dozvolu, ili se;
- predviđene izmene prikazuju u separatu izmena projekta za građevinsku dozvolu.

Glavna sveska separata izmena projekta za građevinsku dozvolu, osim sadržaja koji su propisani za projekat za građevinsku dozvolu, sadrži i opis predviđenih izmena, kao i navode listova pojedinih delova projekta za građevinsku dozvolu koji se menjaju.

Separat izmena projekta za građevinsku dozvolu sadrži tekstualnu, numeričku i grafičku dokumentaciju, u skladu sa odredbama PTD za projekat za građevinsku dozvolu, ali se izrađuju samo za predviđene izmene u odnosu na projekat za građevinsku dozvolu.

I u slučaju izrade separata izmena projekta za građevinsku dozvolu, kao i u slučaju izmenjenog projekta za građevinsku dozvolu:

- Vršiti se elektronsko potpisivanje i overa pečatom i potpisom u skladu sa prilogom 12. PTD;
- Izrađuje se izvod iz projekta, u skladu sa odredbama PTD.

IX/II PRIBAVLJANJE REŠENJA O ODOBRENJU IZVOĐENJA RADOVA

IX/II-A IDEJNI PROJEKAT ZA RADOVE KOJI SE VRŠE NA OSNOVU REŠENJA O ODOBRENJU

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 118.
 Uredba o lokacijskim uslovima (ULU), član 2.
 Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (PTD), čl. 16. i 42.-49.

Šta sadrži idejni projekat za radove koji se vrše na osnovu rešenja o odobrenju?

Idejni projekat je skup međusobno usaglašenih projekata kojima se određuju: namena, položaj, oblik, kapacitet, tehničko-tehnološke i funkcionalne karakteristike i izgled objekta i okvirno dokazuje ispunjenost osnovnih zahteva za objekat.

U slučaju rekonstrukcije, adaptacije, odnosno sanacije postojećeg objekta, ili u slučaju razdvajanja ili spajanja poslovnog ili stambenog prostora, kao i promene namene, idejni projekat sadrži i prikaz stanja koje je utvrđeno na osnovu arhivskog projekta, uz obavezno referisanje na taj arhivski projekat ili arhivski projekata ili snimak postojećeg stanja ukoliko arhivski projekat ne postoji.

Idejni projekat, odnosno delovi idejnog projekta za inženjerske objekte su sadržaja i obima, prema pravilima struke, na nivou koji je odgovarajući idejnom projektu za zgrade.

Za linijske infrastrukturne objekte, pored prethodno navedenog, idejnim projektom se prikazuje izabrana optimalna trasa.

U slučaju investicionog održavanja, odnosno uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, ne vrši se izrada idejnog projekta, već se samo izrađuje tehnički opis i popis planiranih radova.

Na osnovu čega se izrađuje idejni projekat za radove koji se vrše na osnovu rešenja o odobrenju?

Idejni projekat se izrađuje na osnovu prethodno pribavljenih lokacijskih uslova (ukoliko je za te radove propisano njihovo pribavljanje), propisa i pravila struke, kao i projekata ili snimaka postojećeg stanja.

U kojim slučajevima se idejni projekat može izraditi bez prethodno izdatih lokacijskih uslova?

U pojedinim slučajevima, u skladu sa Uredbom o lokacijskim uslovima (ULU), koji su navedeni u delu VII/C ovog Vodiča.

Da li se vrši tehnička kontrola idejnog projekta za radove koji se vrše na osnovu rešenja o odobrenju?

Ne, tehnička kontrola se vrši isključivo za projekat za građevinsku dozvolu.

Da li idejni projekat može da odstupa od idejnog rešenja koje je sastavni deo lokacijskih uslova?

Idejnim projektom za objekte za koji su izdati lokacijski uslovi vrši se razrada planirane koncepcije objekta utvrđene idejnim rešenjem na osnovu kog su pribavljeni lokacijski uslovi, a njegova usklađenost sa tim idejnim rešenjem obavezna je samo u pogledu bitnih elemenata na osnovu kojih su ti lokacijski uslovi, odnosno uslovi za projektovanje i priključenje utvrđeni (u zavisnosti od vrste objekta, odnosno radova npr: namena, BRGP, gabarit, horizontalna i vertikalna regulacija, položaj na parceli, pristup parceli, broj funkcionalnih jedinica, kapaciteti i način priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu i sl.).

Idejni projekat može odstupiti od idejnog rešenja i u pogledu bitnih elemenata koji prikazuju ili navode podatke neophodne za utvrđivanje lokacijskih uslova, ako se izmene vrše prilikom razrade tehničke dokumentacije, kao i radi usklađivanja tog projekta sa uslovima za projektovanje i priključenje, s tim što ta odstupanja ne mogu biti u suprotnosti sa planskim dokumentom, kao ni ostalim uslovima za projektovanje i priključenje izdatim za taj objekat.

SADRŽINA IDEJNOG PROJEKTA za radove koji se vrše na osnovu rešenja o odobrenju

GLAVNA SVESKA

- Osnovni sadržaj - popunjeni formular iz Priloga 1 PTD
- Odluka o određivanju glavnog projektanta potpisano od strane investitora, Prilog 8 PTD
- Izjava glavnog projektanta kojom se potvrđuje međusobna usaglašenost delova projekta, Prilog 3 PTD
- Izjave ovlašćenih lica, ukoliko se izradjuju elaborati, Prilog 6 PTD
- Sažeti tehnički opis postojećeg i predviđenog stanja, objekta, instalacija i opreme, potpisan i overen pečatom od strane glavnog projektanta

PROJEKTI

- sadrži sve projekte koji su, zavisno od vrste radova koji se izvode, potrebni, a obavezno projekat kojim se određuje objekat u prostoru (arhitektura ili dr.)
- svaki od delova projekta sadrži:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- opšti podaci iz čl. 28. PTD – u formi datoj u Prilogu 9
- rešenje o određivanju odgovornog projektanta predmetnog dela projekta – Prilog 8 PTD
- izjava odgovornog projektanta o uskladenosti sa lokacijskim uslovima, propisima, merama za ispunjenje osnovnih zahteva – Prilog 4 PTD

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- tehnički opis sa opštim podacima o objektu, vrsti radova, izbor i opis predviđenih materijala, instalacija i opreme, popis predviđenih radova i dr.
- u slučaju rekonstrukcije, odnosno sanacije objekta, sadrži i procenu stabilnosti i nosivosti konstrukcije postojećeg objekta, kojim se utvrđuje mogućnost izvođenja projektovanih radova.

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

- tabelarni prikazi površina objekta po prostorima i etažama, opšti proračuni konstrukcije, instalacija i opreme, procena potrošnje i dr.

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- u projektu arhitekture: situacioni plan (1:500-1:200) na geodetskoj podlozi, osnovu temelja, osnove svih etaža sa upisanim merama i relativnim visinskim kotama, osnovu krova, dva karakteristična, međusobno upravna preseka i izgled objekta (1:200, 1:100);
- u projektu konstrukcija i drugim građevinskim projektima: dispoziciju, konstruktivni sistem, plan pozicija i dimenzije ključnih konstruktivnih elemenata, osnove, karakteristične preseke.
- u projektima instalacija: osnovne šeme rasporeda instalacija, opreme i postrojenja, sa prikazom njihove međusobne veze kao i prikaz njihovog priključivanja na infrastrukturu.
- u slučaju rekonstrukcije, odnosno adaptacije sadrži crteže na kojima su uporedno prikazane promene na postojećem objektu i novoprojektovano stanje (ruši se – zida se)

Kod linijskih infrastrukturnih objekata, grafički prilozi se, po pravilu, izrađuju u razmeri 1:2500-1:1000

Grafički prilozi IDP se izrađuju u razmeri koja je navedena u zgradama, odnosno u drugoj prigodnoj razmeri koja omogućava pregledan prikaz, u zavisnosti od klase i namene objekta

Geodetsku podlogu IDP čini topografski snimak predmetne lokacije integrisan sa katastarskim planom i izvodom iz katastra vodova, izradjen od strane registrovane geodetske organizacije sa odgovarajućom licencom

ELABORATI

- U slučaju da su na objektu predviđeni radovi, kojima se utiče na osnovne zahteve za objekat, kao prilog idejnom projektu se izrađuju i odgovarajući elaborati kojima se propisuju mere za ispunjenje tih osnovnih zahteva (npr. u slučaju energetske sanacije, kada je neophodna izrada elaborata energetske efikasnosti ili u slučaju rekonstrukcije kojom se utiče na osnovni zahtev "zaštita od požara", kada je neophodna izrada elaborata zaštite od požara i dr.).

IX/II-B REŠENJE O ODOBRENJU IZVOĐENJA RADOVA

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 135. i 145.
Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure (POP), čl. 28. i 29.

Šta je rešenje o odobrenju izvođenja radova i čemu služi?

Ovim rešenjem (u daljem tekstu: rešenje o odobrenju) se odobrava izvođenje radova definisanih u članu 145. ZPI, a koji su prikazani u dijagramu na strani 93 ovog Vodiča.

Ko je nadležni organ koji izdaje rešenje o odobrenju?

Nadležni organ za izdavanje rešenja o odobrenju je organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole:

- Ministarstvo nadležno za poslove urbanizma, za objekte iz člana 133. ZPI (npr. u slučaju rekonstrukcije takvog objekta);
- Nadležni organ autonomne pokrajine, za objekte iz člana 134. ZPI (npr. u slučaju rekonstrukcije takvog objekta);
- JLS, za objekte koji nisu obuhvaćeni članovima 133. i 134. ZPI.

Izuzetno, JLS je nadležni organ i u sledećim slučajevima:

- Izvođenje radova na izgradnji pomoćnih i ekonomskih objekata, radova na rekonstrukciji, adaptaciji i sanaciji objekata, kada se oni nalaze u granicama nacionalnog parka i u granicama zaštite zaštićenog prirodnog dobra od izuzetnog značaja;
- Izvođenje radova na investicionom održavanju, adaptaciji i sanaciji u zaštićenoj okolini kulturnih dobara od izuzetnog značaja i kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne baštine.

Na osnovu čega se izdaje rešenje o odobrenju?

Rešenje o odobrenju se izdaje na osnovu idejnog projekta u kome su predstavljeni planirani radovi, a koji mora biti usklađen sa prethodno izdatim lokacijskim uslovima (ako je postojala obaveza pribavljanja lokacijskih uslova), što potvrđuju odgovorni projektanti.

U slučaju investicionog održavanja, odnosno uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, rešenje o odobrenju se izdaje na osnovu predatog tehničkog opis i popisa planiranih radova.

U slučaju izvođenja radova za koje je potrebno pribaviti uslove za projektovanje i priključenje od strane imaoaca javnih ovlašćenja, pre podnošenja zahteva za izdavanje rešenja o odobrenju, investitor podnosi zahtev za izdavanje lokacijskih uslova nadležnom organu. Izuzetak je kada se zahtev za rešenje o odobrenju odnosi na priključenje objekta na infrastrukturu, a lokacijski uslovi izdati za objekat koji se priključuje sadrže uslove za projektovanje tog priključka.

Da li je moguće pristupiti izmeni rešenja o odobrenju?

Nakon izdavanja rešenja o odobrenju moguće je pristupiti izmeni tog rešenja, u objedinjenoj proceduri, podnošenjem zahteva nadležnom organu i u postupku koji je isti kao i kod prvobitno pribavljenog rešenja.

Koja dokumentacija se podnosi uz zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju?

Uz zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju investitor obavezno dostavlja sledeću dokumentaciju, kroz CIS:

- Idejni projekat, izrađen u skladu sa PTD, u elektronskoj formi, odnosno tehnički opis i popis radova za izvođenje radova na investicionom održavanju, odnosno uklanjanju prepreka za kretanje osoba sa invaliditetom;
- Dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja i naknadi za Centralnu evidenciju.
- Dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu ili objektu u smislu ZPI, osim ako je to pravo upisano u javnoj knjizi ili je uspostavljeno zakonom, odnosno ako je prema ZPI propisano da se taj dokaz ne dostavlja.

U posebnim slučajevima, dostavlja se i sledeća dokumentacija:

- Ugovor između investitora i finansijera, ako je zaključen;
- Ugovor između investitora i imaooca javnih ovlašćenja, odnosno drugi dokaz o obezbeđivanju nedostajuće infrastrukture, ako je to uslov predviđen lokacijskim uslovima;
- Saglasnost suvlasnika, overena u skladu sa zakonom, ako se gradi ili se izvode radovi na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u suvlasništvu više lica;
- Dokaz o uređenju međusobnih odnosa sa vlasnikom objekta, odnosno vlasnicima posebnih delova objekta, u skladu sa zakonom kojim se uređuje održavanje stambenih zgrada, kada se vrši pretvaranje ili pripajanje zajedničkih prostorija u stambeni, odnosno poslovni prostor;
- Uslovi za projektovanje i priključenje objekata na distributivni, odnosno prenosni sistem električne energije, kao i na distributivni, odnosno sistem za transport prirodnog gasa, koji su pribavljeni u skladu sa zakonom kojim se uređuje energetika, a nisu sadržani u lokacijskim uslovima;
- Uslovi za ukrštanje i paralelno vođenje, ako su u skladu sa članom 2. stav 3. UL pribavljeni van objedinjene procedure, neposredno od upravljača instalacija vodova na trasi predmetnog objekta (radovi na rekonstrukciji, sanaciji i adaptaciji postojeće infrastrukture, izgradnji priključaka na postojeću vodovodnu, kanalizacionu, gasnu i sl. mrežu, tipskih toplovodnih priključaka, privoda za elektronske komunikacije i dela elektrodistributivne mreže od transformatorske stanice, odnosno dela mreže, do mesta priključka na objektu kupca, za koje se izdaje rešenje o odobrenju);

- Uslovi za ukrštanje i paralelno vođenje pribavljeni od upravljača instalacija vodova koji su na trasi predmetnog novog objekta, ako su predmet projekta, kao i dokaz o usaglašenosti trase sa ostalim imaćima javnog ovlašćenja koji bi bili nadležni za izdavanje uslova za projektovanje i priključenje, u slučaju izgradnje ili dogradnje sekundarne, odnosno distributivne mreže i komunalne i druge infrastrukture u regulaciji postojeće saobraćajnice, kao i u slučaju izgradnje priključaka na tu infrastrukturu;
- Uslovi u pogledu mera zaštite od požara i eksplozija, ako su u skladu sa članom 2. stav 4. UL pribavljeni van objedinjene procedure, neposredno od organa nadležnog za poslove zaštite od požara, u skladu sa članom 16. te uredbe (rekonstrukcija postojeće infrastrukturne mreže sa zapaljivim i gorivim tečnostima, kao i sa zapaljivim gasovima, odnosno izgradnja priključka na ove mreže za koje se izdaje rešenje o odobrenju).
- Izjašnjenje podnosioca o načinu plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, kao i sredstvima obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate, koje će dostaviti prilikom prijave radova, u slučaju izvođenja radova za koje je propisano plaćanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Da li nadležni organ proverava sadržinu dostavljenog idejnog projekta?

Da, za razliku od projekta za građevinsku dozvolu, nadležni organ vrši uvid u idejni projekat.

Šta proverava nadležni organ?

Nadležni organ vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izdavanje rešenja o odobrenju, odnosno proverava:

- Nadležnost za postupanje po zahtevu;
- Da li je podnosilac zahteva označen investitor, odnosno jedan od suvlasnika ili finansijer;
- Da li je zahtev podnet u propisanoj formi i da li zahtev, odnosno idejni projekat podnet uz zahtev, sadrži sve propisane podatke;
- Da li je za izvođenje predmetnih radova potrebno pribavljanje lokacijskih uslova i ukoliko jeste, da li su lokacijski uslovi prethodno pribavljeni, odnosno da li su u skladu sa članom 28. stav 3. tačka 7), 8) i 9) dostavljeni uslovi za ukrštanje i paralelno vođenje, odnosno uslovi u pogledu mera zaštite od požara, ako su pribavljeni van objedinjene procedure;
- Da li je uz zahtev priložena sva dokumentacija propisana u ZPI i podzakonskim aktima donetim na osnovu ZPI;
- Da li je uz zahtev priložen dokaz o uplati propisane naknade, odnosno takse.

Kada je to propisano zakonom, nadležni organ utvrđuje postojanje odgovarajućeg prava na zemljištu, odnosno objektu.

Nadležni organ proverava i sledeće usklađenosti:

- Usklađenost zahteva sa planskim dokumentom, odnosno separatom;
- Usklađenost zahteva sa lokacijskim uslovima, u slučaju izvođenja radova za koje je potrebno pribaviti uslove za projektovanje i priključenje od strane imaooca javnih ovlašćenja.

Koji je rok za izdavanje rešenja o odobrenju?

Nadležni organ rešenje o odobrenju izdaje u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva, ukoliko su ispunjeni svi prethodno navedeni uslovi.

Kada nadležni organ odbacuje zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju, i kako se postupa u slučaju odbacivanja?

Nadležni organ odbacuje podneti zahtev u slučaju da nisu ispunjeni formalni uslovi, odnosno ako zahtev nije usklađen sa planskim dokumentom, separatom, odnosno lokacijskim uslovima, zaključkom u kome mora navesti sve nedostatke zbog kojih je zahtev odbačen.

Podnosilac zahteva može samo jednom iskoristiti pravo da otkloni sve utvrđene nedostatke i podnese nov, usaglašeni zahtev, bez obaveze ponovnog dostavljanja dokumentacije podnete uz zahtev koji je odbačen i ponovnog plaćanja administrativne takse, odnosno naknade, i to u roku od 10 dana od prijema zaključka o odbacivanju, a najkasnije 30 dana od dana njegovog objavljivanja na internet stranici nadležnog organa. Ako uz usaglašeni zahtev podnosilac dostavi izmenjen dokument u odnosu na dokument koji je već dostavio uz odbačeni zahtev, nadležni organ će postupati po tom izmenjenom dokumentu, a ukoliko zbog toga nastupi dodatni formalni nedostatak koji je razlog za odbacivanje zahteva, podnosilac ne može ponovo koristiti prethodno pomenuto pravo.

Ako nadležni organ u postupku po zahtevu ne odobri izgradnju objekta, podnosilac zahteva ima pravo na povraćaj republičke administrativne takse za donošenje rešenja, navedene u članu 28. stav 2. tačka 2) PTD, odnosno da tu taksu upotrebi u ponovljenom postupku.

Da li se na zaključak o odbacivanju zahteva može žaliti?

Protiv zaključka o odbacivanju zahteva može se izjaviti:

- Prigovor nadležnom opštinskom, odnosno gradskom veću, preko nadležnog organa, u roku od 3 dana od dana dostavljanja;
- Prigovor Vladi Republike Srbije, odnosno izvršnom organu autonomne pokrajine, ukoliko je zaključak o odbacivanju zahteva donelo ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine.

Kada nadležni organ odbija zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju, i kako se postupa u slučaju odbijanja?

Nadležni organ odbiće rešenjem zahtev ako je za radove navedene u zahtevu potrebno izdavanje građevinske dozvole, ili ukoliko utvrdi da ne postoji odgovarajuće pravo na zemljištu, odnosno objektu.

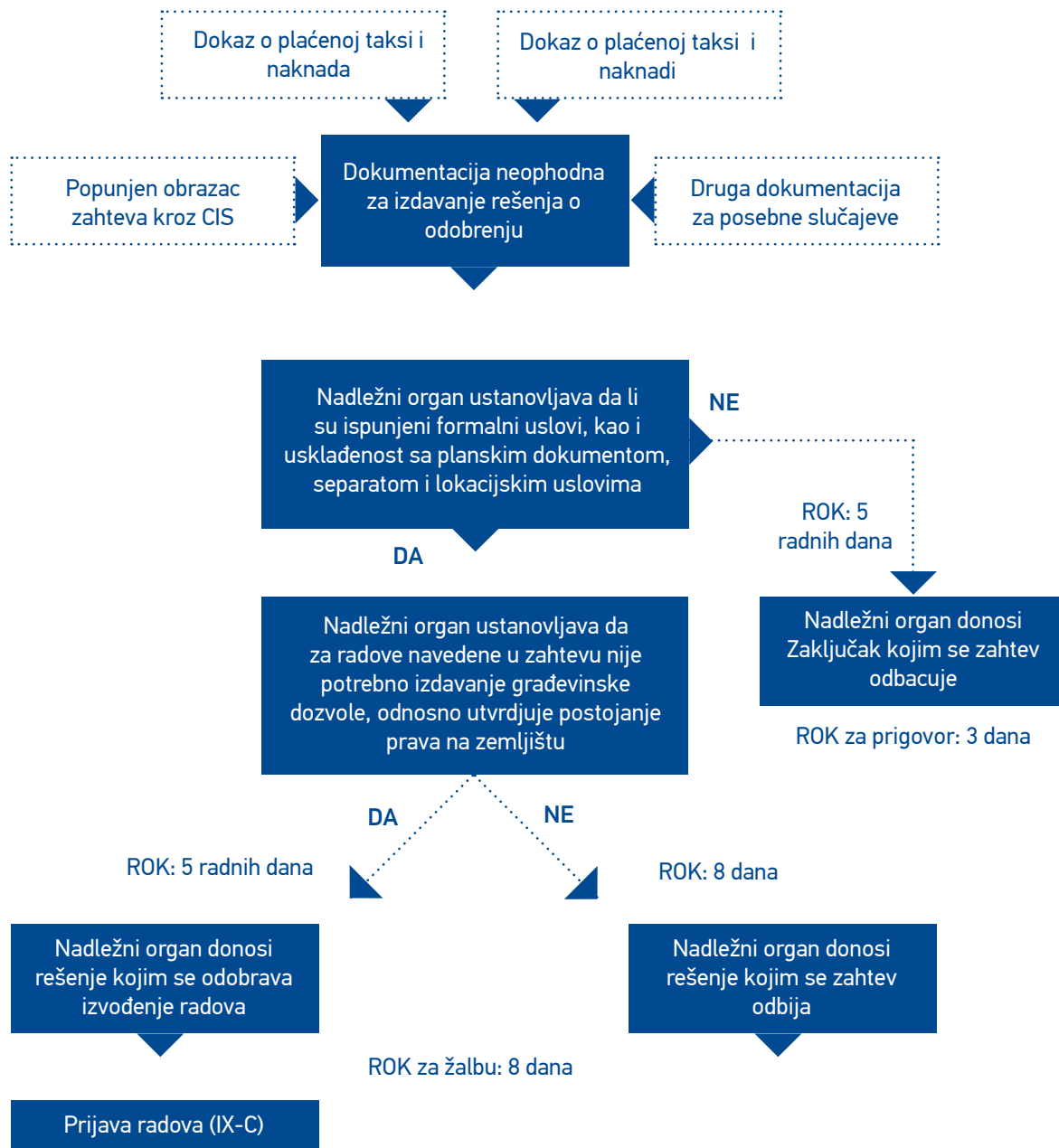
Da li se na izdato rešenje o odobrenju, ili rešenje o odbijanju zahteva može žaliti?

Protiv izdatih rešenja se može izjaviti žalba, u roku od 8 dana od dana dostavljanja, osim u slučaju kada je rešenje izdalo nadležno ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, kada se ne može izjaviti žalba, već se tužbom može pokrenuti upravni spor.

RADOVI KOJI SE IZVODE NA OSNOVU REŠENJA O ODOBRENJU

POMOĆNI OBJEKTI	Objekti koji su u funkciji glavnog objekta, a grade se na istoj parceli na kojoj jeste ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.)
EKONOMSKI OBJEKTI	Objekti za gajenje životinja, njihovi prateći objekti (ispusti za stoku, betonske piste za odlaganje čvrstog stajnjaka, objekti za skladištenje osoke), objekti za skladištenje stočne hrane, za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (za mašine i vozila, pušnice, sušionice i sl.)
REKONSTRUKCIJA	Izvođenje građevinskih radova na postojećem objektu u gabaritu i volumenu objekta, kojima se: utiče na stabilnost i sigurnost objekta i zaštitu od požara; menjaju konstruktivni elementi ili tehnološki proces; menja spoljni izgled objekta ili povećava broj funkcionalnih jedinica, vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija sa povećanjem kapaciteta, a odnosi se i na rekonstrukciju linijskih infrastrukturnih objekata u zaštitnom pojasu, kojima se može promeniti gabarit, volumen, položaj ili oprema
ADAPTACIJA	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 susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine
SANACIJA	Izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu kojima se vrši popravka uređaja, postrojenja i opreme i zamena konstruktivnih elemenata objekta, kojima se ne menja spoljni izgled, ne utiče na bezbednost susjednih objekata, saobraćaja i životne sredine, zaštitu prirodnog i nepokretnog kulturnog dobra, odnosno njegove zaštićene okoline, osim restauratorskih, konzervatorskih i radova na revitalizaciji, a odnosi se i na sanaciju klizišta, odnosno sve radove kojima se vrši saniranje klizišta nastalih na građevinskom, šumskom, poljoprivrednom, putnom ili drugoj vrsti zemljišta, uključujući raščišćavanje i otklanjanje nanosa nastalih kao posledica klizanja tla
INVESTICIONO ODRŽAVANJE	Izvođenje građevinsko-zanatskih, odnosno drugih radova zavisno od vrste objekta u cilju poboljšanja uslova korišćenja objekta u toku eksploatacije
<ul style="list-style-type: none"> • Izvođenje radova na razdvajanju ili spajanju poslovnog ili stambenog prostora • Promena namene objekta bez izvođenja građevinskih radova, kao i uz izvođenje građevinskih radova • Ugradnja unutrašnjih instalacija (gas, struja, voda, toplotna energija i sl.) u postojeći objekat • Uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom • Građenje zidanih ograda 	
<ul style="list-style-type: none"> • Elektrane koje koriste obnovljive izvore energije instalirane snage 50 kW • Postavljanje antenskih stubova • Postavljanje sekundarnih, odnosno distributivnih delova elektronske komunikacione mreže • Manje crpne stanice • Manji ski liftovi • Kompresorske jedinice za gas • Uređaji za isporuku gasa 	<ul style="list-style-type: none"> • Izgradnja sekundarnih, odnosno distributivnih mreža komunalne infrastrukture u okviru postojeće regulacije ulica • Uređenje saobraćajnica u okviru postojeće regulacije ulica • Priključci na izgrađenu vodovodnu kanalizacionu, gasnu i sl. mrežu • Tipski toplovodni priključci • Pojedinačni elektrodistributivni i elektroprenosni stubovi • Deo sredjenaponske elektrodistributivne mreže koji obuhvata 10 kv, 20 kv i kv vod, • Tipske transformatorske stanice 10/04 kv, 20/04 kv i 35 kv naponski nivo • Deo elektrodistributivne mreže od transformatorske stanice 10/04 kv, 20/04 kv, 35/10 (20) kv i 35/04 kv do mesta priključka na objektu kupca (1 kv) • 10 kv i 20 kv razvodna postrojenja

POSTUPAK IZDAVANJA REŠENJA O ODOBRENJU



IX/III POSEBNI SLUČAJEVI

IX/III-A RADOVI KOJI SE MOGU VRŠITI BEZ PRIBAVLJANJA AKATA

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 144.

U kojim slučajevima se radovi mogu izvoditi bez akta?

Za izgradnju najjednostavnijih objekata, uglavnom pomoćnih, odnosno izvođenje određenih vrsta radova, koji se pretežno odnose na tekuće održavanje ili postavljanje opreme, a koji su predstavljeni u ovom poglavlju, na strani 96, nije potrebno pribavljati građevinsku dozvolu, odnosno rešenje o odobrenju, a radovi se mogu vršiti bez pribavljanja bilo kakvog akta i bez obavezne izrade tehničke dokumentacije.

Važno je napomenuti, da bez obzira što nije potrebno pribaviti bilo kakav akt za izvođenje radova, oni ne smeju biti u suprotnosti sa planskim dokumentom (na primer, ako se postavlja ograda to ne sme biti zabranjeno planom). Takođe, podrazumeva se da se ovi radovi mogu izvoditi samo u skladu sa propisima, tehničkim normativima i pravilima struke.

VIII/III-B POSTAVLJANJE I UKLANJANJE MONTAŽNIH PRIVREMENIH OBJEKATA

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 146.

Koji objekti spadaju u ovu grupu i ko je nadležan da uređuje njihovo postavljanje i uklanjanje?

Pod montažnim objektima privremenog karaktera smatraju se:

- Manji montažni objekti privremenog karaktera na javnim i drugim površinama (kiosci, bašte ugostiteljskih objekata, tezge i drugi pokretni mobilijar);
- Balon hale sportske namene;
- Nadstrešnica za sklanjanje ljudi u javnom prevozu;
- Objekti za deponovanje i separaciju rečnih agregata i plovećih postrojenja na vodnom zemljištu.

Njihovo postavljanje i uklanjanje obezbeđuje i uređuje jedinica lokalne samouprave, a ukoliko se ovi objekti nalaze u prostornoj kulturno-istorijskoj celini ili zaštićenoj okolini nepokretnog kulturnog dobra, njihovo postavljanje se vrši uz uslove nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

Izgradnju i postavljanje spomenika i spomen obeležja na površinama javne namene obezbeđuje i uređuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove kulture. Zabranjena je izgradnja spomenika i spomen obeležja izvan površina javne namene.

IX/III-C IZGRADNJA NA OSNOVU PRIVREMENE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 147.
Uredba o lokacijskim uslovima (ULU), član 2.

Za izgradnju kojih objekata se izdaje privremena građevinska dozvola?

Privremena građevinska dozvola se izdaje za izgradnju:

- Asfaltne baze;
- Separacije agregata;
- Fabrike betona;
- Samostojećih, ankerisanih meteoroloških anemometrijskih stubova, kao i stubova za druge namene;
- Privremenih saobraćajnica i priključaka;
- Priključaka na komunalnu mrežu za potrebe građenja ili eksploatacije objekata;
- Izvođenja istražnih radova na lokaciji, u cilju utvrđivanja uslova za izradu projekta za izvođenje i za izmeštanje postojećih instalacija.

Koja procedura se primenjuje za izdavanje privremene građevinske dozvole?

Na postupak izdavanja privremene građevinske dozvole i njenu sadržinu primenjuju se odredbe koje se odnose na izdavanje rešenja o odobrenju iz člana 145. ZPI.

Da li je za izdavanje privremene građevinske dozvole neophodno prethodno pribaviti lokacijske uslove?

Da, osim za radove koji su toga oslobođeni u skladu sa ULU.

Da li se privremena građevinska dozvola može izdati za izvođenje radova na objektima u postupku legalizacije?

Može, ukoliko je investitor upisan kao vlasnik na građevinskom zemljištu na kome je taj objekat sagrađen, i to za izvođenje radova na proizvodnim objektima ili objektima u funkciji proizvodnih objekata, a za koje je podnet zahtev za legalizaciju, radi dovođenja objekta u funkcionalno stanje, u cilju nastavka proizvodnje ili obnavljanja proizvodnog procesa.

Po završetku radova na investicionom održavanju, adaptaciji, rekonstrukciji ili sanaciji, investitor je u obavezi da organu nadležnom za poslove legalizacije dostavi tehnički opis i popis radova na investicionom održavanju, idejni projekat, odnosno projekat za izvođenje (ukoliko je propisana njegova izrada), zavisno od radova koji se izvode.

Na koji rok se izdaje privremena građevinska dozvola?

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

Na zahtev investitora, rešenje o privremenoj građevinskoj dozvoli može se jednom produžiti za još tri godine.

Nakon isteka roka, investitor ima obavezu da sam ukloni privremeni objekat, a ukoliko to ne učini, organ koji je doneo privremenu građevinsku dozvolu, po službenoj dužnosti dostavlja zahtev građevinskoj inspekciji za uklanjanje.

Žalba na rešenje građevinskog inspektora ne zadržava izvršenje rešenja.

RADOVI KOJI SE IZVODE NA OSNOVU REŠENJA O ODOBRENJU

Tekuće odražavanje objekta ili stana

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

Građenje jednostavnih objekata koji se grade na istoj katastarskoj parceli na kojoj je sagrađen glavni objekat, a koji se izvode na način da ne ometaju redovno korišćenje susednih objekata, kao što su:

- vrtna senila do 15m² osnove,
- staze, platoi,
- vrtne bazeni i ribnjaci površine do 12m² i dubine do 1m,
- nadstrešnice osnove do 10m²,
- dečja igrališta,
- dvorišni kamini površine do 2m i visine do 3m,
- kolski prilazi objektima širine 2,5-3m,
- solarni kolektori koji se ne priključuju na elektrodistributivnu mrežu

Postavljanje žičane ili drvene ograde

Građenje objekata protivgradne odbrane

Stočne jame do 20 m² u osnovi

Grobnice i spomenici na groblju

Ploče za obaveštavanje površine do 6m² i druga oprema u zaštićenim prirodnim dobrima (prema odluci privrednog društva, javnog preduzeća, odnosno drugog pravnog lica koji upravlja tim prirodnim dobrom)

- kontejneri za smeštaj elektronsko komunikacione i elektroenergetske opreme i uređaja,
- mikrorovovi za optičke i druge kablove,
- tipski ormani za unutrašnju i spoljašnju montažu za smeštaj opreme elektronske komunikacije i sl.
- radovi na održavanju, popravke i zamena opreme na objektima vetroelektrana koji se izvode bez građevinskih radova (zamena elisa, zamena gondola, zamena određenih uređaja i njihovih delova)
- nosači antena sa antenama na postojećim zgradama, putevima, infrastrukturi i kontejnerima elektronskih komunikacija
- tipski kabineti baznih stanica na odgovarajućim nosačima
- sredstva elektronskih komunikacija koja se postavljaju ili instaliraju na kablovima i mrežama elektronskih komunikacija
- kablovi elektronskih komunikacija koji se postavljaju ili instaliraju u postojeću linijsku infrastrukturu elektronskih komunikacija – kablovsku kanalizaciju
- stubići katodne zaštite za čelične cevovode i stanice katodne zaštite,
- oznake kilometraže, oznake skretanja i zaštitne lule na ukrštanjima sa putevima i prugama na linijskim infrastrukturnim objektima tipa gasovoda, naftovoda i produktovoda.

IX/III-D UKLANJANJE OBJEKATA

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 167. – 171.
Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (PTD), član 60.

U kojim slučajevima se može vršiti uklanjanje objekta?

Uklanjanje objekata se može vršiti:

- Radi buduće izgradnje, za koju se pribavlja građevinska dozvola;
- Po službenoj dužnosti, ili na zahtev zainteresovanog lica, kada se utvrdi da je usled dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost i da predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte i za bezbednost saobraćaja.

Koja procedura se primenjuje za odobrenje uklanjanja objekta?

Kada se uklanjanje objekta vrši radi buduće izgradnje, planirano rušenje objekta na parceli se prikazuje projektom za građevinsku dozvolu, u okviru projekta pripremnih radova, i izvodi se na osnovu izdate građevinske dozvole.

Kada se uklanjanje objekta, ili njegovog dela, vrši po službenoj dužnosti zbog dotrajalosti i oštećenja, ono se izvodi na osnovu rešenja o uklanjanju objekta, koje izdaje nadležni organ, ukoliko je:

- Građevinski inspektor prethodno doneo rešenje o zabrani korišćenja, odnosno upotrebe objekta;
- Ako su prethodno rešena pitanja smeštaja korisnika objekta (nužni smeštaj), osim u slučaju kada se uklanjanje objekta odobrava na zahtev vlasnika koji taj objekat koristi.

Kada se uklanjanje objekta, ili njegovog dela, vrši na zahtev vlasnika objekta, uklanjanje objekta se vrši na osnovu dozvole za uklanjanje objekta, koja se izdaje rešenjem u roku od 8 dana od dana podnošenja zahteva, uz koji se dostavlja sledeća dokumentacija:

- Projekat rušenja sa tehničkom kontrolom;
- Dokaz o svojini na objektu;
- Uslovi, ako se radi o objektu čijim rušenjem bi bio ugrožen javni interes (zaštita postojeće komunalne i druge infrastrukture, zaštita kulturnog dobra, zaštita životne sredine i sl.).

Da li se na izdato rešenje o uklanjanju objekta ili dozvolu o uklanjanju objekta može žaliti?

Protiv izdatog rešenja o uklanjanju objekta, kada se ono donosi po službenoj dužnosti, se može izjaviti žalba, ali ona ne zadržava izvršenje.

Protiv rešenja o dozvoli za uklanjanje objekta, se može izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja, osim u slučaju kada je dozvolu za uklanjanje objekta izdalo nadležno ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, kada se ne može izjaviti žalba, već se tužbom može pokrenuti upravni spor, u roku od 30 dana od dana dostavljanja.

Koja je procedura izvršenja rešenja o uklanjanju objekta?

Rešenje o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, doneto na osnovu ZPI po službenoj dužnosti, izvršava republički, pokrajinski, odnosno organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove građevinske inspekcije, prema sledećoj proceduri:

- Nadležna građevinska inspekcija sačinjava program uklanjanja objekata i odgovara za njegovo izvršenje;
- Troškovi izvršenja inspeksijskog rešenja padaju na teret izvršenika;
- Ako izvršenik sam ne sprovede izvršenje rešenja o uklanjanju objekta, odnosno njegovog dela, rešenje će se izvršiti na teret izvršenika, a do naplate troškovi padaju na teret budžeta nadležnog organa;
- Ukoliko nadležni organ nema potrebna sredstva za izvršenje inspeksijskog rešenja, troškove može obezbediti zainteresovana strana do naplate izvršenika;
- Na zahtev nadležne građevinske inspekcije nadležna policijska uprava će pružiti policijsku pomoć radi omogućavanja izvršenja Rešenja o uklanjanju;
- Po izvršenom uklanjanju građevinski inspektor sačinjava zapisnik, koji se dostavlja i organu nadležnom za poslove katastra.

Da li nadležni organ može naložiti i rekonstrukciju objekta umesto rušenja?

Nadležni organ može doneti i rešenje o odobrenju rekonstrukcije objekta, ukoliko utvrdi da se neposredna opasnost za život i zdravlje ljudi, susedne objekte i za bezbednost saobraćaja može otkloniti i rekonstrukcijom objekta, odnosno njegovog dela.

Ovim rešenjem se utvrđuje rok za radove na rekonstrukciji, pa ukoliko vlasnik objekta ne izvrši rekonstrukciju u predviđenom roku, po službenoj dužnosti ili na zahtev zainteresovanog lica, nadležni organ će doneti rešenje o uklanjanju objekta.

Ko može vršiti uklanjanje objekta?

Privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, koje vrši uklanjanje objekta, kao i lice koje rukovodi ovim radovima, moraju ispunjavati iste uslove koje u skladu sa ZPI ispunjavaju izvođač radova, odnosno odgovorni izvođač radova.

Šta sadrži projekat rušenja objekta?

Sadržina projekta rušenja određena je članom 60. PTD. Projekat rušenja ne sadrži glavnu svesku, niti se za njega izrađuje izvod iz projekta.

X IZVOĐENJE RADOVA

X-A PROJEKAT ZA IZVOĐENJE

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 123.
Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (PTD), čl. 18, 61.-69.

Šta je projekat za izvođenje?

Projekat za izvođenje je skup međusobno usaglašenih projekata kojim se utvrđuje sledeće:

- Građevinsko-tehničke, tehnološke i eksploatacione karakteristike objekta sa opremom i instalacijama;
- Tehničko-tehnološka i organizaciona rešenja za izgradnju objekta;
- Investiciona vrednost objekta i uslovi održavanja objekta.

Projekat za izvođenje izrađuje se za potrebe izvođenja građevinskih, zanatskih, instalaterskih radova i drugih radova, odnosno za potrebe izgradnje objekta.

Kada je obavezna izrada projekta za izvođenje?

Izrada projekta za izvođenje je obavezna za:

- Građenje objekata za koje je pribavljena građevinska dozvola, osim za objekte kategorije A;
- Izvođenje radova na rekonstrukciji objekta, za koje je pribavljeno rešenje o odobrenju, osim za objekte kategorije A, kao i u slučajevima kada je predviđeno pribavljanje saglasnosti na projekat za izvođenje u skladu sa propisima kojima se uređuje zaštita od požara.

Na osnovu čega se izrađuje projekat za izvođenje?

Projekat za izvođenje se izrađuje na osnovu projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta za rekonstrukciju objekta, kao i propisa iz relevantnih oblasti i pravila struke.

Šta sadrži projekat za izvođenje?

Projekat za izvođenje sadrži detaljnija tehnička rešenja u kojima se razrađuje projekat za građevinsku dozvolu, odnosno idejni projekat za rekonstrukciju objekta.

U zavisnosti od vrste i klase objekta, projekat za izvođenje sadrži i druge delove projekta koji nisu bili predmet projekta za građevinsku dozvolu, a neophodni su za izvođenje radova.

Za linijske infrastrukturne objekte, pored prethodno navedenog, u projektu za izvođenje vrši se razrada detalja i tehnoloških rešenja u granicama prostora za izgradnju, određenih projektom za građevinsku dozvolu.

U projektima, odnosno delovima projekta za izvođenje po oblastima, koriste se elementi projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta za rekonstrukciju objekta, kao što su crteži, proračuni, analize i sl, ili se na njih samo poziva, u kom slučaju se označava u kom delu projekta se ti elementi nalaze.

Projekat za izvođenje može sadržati i tehnološke šeme, kataloške i radioničke crteže i sl. ukoliko je to potrebno za izvođenje radova, ali ih mora verifikovati (potpisom i pečatom) odgovorni projektant predmetnog dela projekta.

Da li se projekat za izvođenje može izrađivati u fazama?

Projekat za izvođenje se može izrađivati fazama, odnosno delovima, u skladu sa dinamikom građenja, odnosno izvođenja radova.

U slučaju izvođenja radova u fazama, mogu se izvoditi samo radovi za onu fazu za koju je projekat za izvođenje izrađen i potvrđen od strane glavnog projektanta i odgovornog projektanta. Prilikom izvođenja radova za određenu fazu obavezno je da se na gradilištu nalazi primerak projekta za izvođenje za tu fazu.

Tako na primer, dok se izvode radovi na konstrukciji objekta, neophodno je da bude izrađen projekat arhitekture i projekat konstrukcije, dok se projekti instalacija mogu izrađivati do trenutka kada počne izvođenje radova na ugradnji tih instalacija. Ili na primer, ukoliko se objekat sastoji iz više lamela, ili deonica, moguće je sukcesivno izrađivati odgovarajuće projekte za njih, u skladu sa dinamikom građenja.

Da li je potrebno predavati projekat za izvođenje nadležnom organu uprave prilikom prijave radova ?

Ne. Projekat za izvođenje se izrađuje za potrebe izvođenja radova, ali nije ga potrebno predavati nadležnom organu prilikom prijave radova i nije potrebno pribaviti posebnu potvrdu od strane nadležnog organa uprave u vezi projekta za izvođenje.

Uvid u projekat za izvođenje, kao i kontrolu usklađenosti radova koji se izvode sa tim projektom i građevinskom dozvolom, odnosno projektom za građevinsku dozvolu vrši građevinski inspektor na gradilištu, prilikom redovnih i vanrednih obilazaka gradilišta.

Da li je projekat za izvođenje predmet posebnih saglasnosti?

Za objekte za koje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara (ZZP) pribavlja saglasnost na tehničku dokumentaciju, pre izdavanja upotrebne dozvole pribavlja se saglasnost na projekat za izvođenje, koji mora biti u skladu sa glavnim projektom zaštite od požara, čija je sadržina definisana u ZZP.

Da li se vrši tehnička kontrola projekta za izvođenje?

Ne, tehnička kontrola se vrši isključivo za projekat za građevinsku dozvolu.

SADRŽINA PROJEKTA ZA IZVOĐENJE

GLAVNA SVESKA

- Osnovni sadržaj - popunjeni formular iz Priloga 1 PTD
- Odluku o određivanju glavnog projektanta potpisano od strane investitora, Prilog 8 PTD
- Izjavu glavnog projektanta kojom se potvrđuje međusobna usaglašenost delova projekta, Prilog 3 PTD
- Situacioni plan sa elementima za obeležavanje objekta u odgovarajućoj razmeri

PROJEKTI

- Sadrži detaljnija tehnička rešenja u kojima se razrađuje projekat za građevinsku dozvolu, odnosno idejni projekat za rekonstrukciju objekta, a u zavisnosti od vrste i klase objekta, sadrži i druge delove projekta koji nisu predmet projekta za građevinsku dozvolu, a neophodni su za izvođenje radova
- Koriste se elementi (npr. crteži, proračuni, analize) projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta za rekonstrukciju objekta, ili se na njih samo poziva, pri čemu se označava u kom delu projekta za građevinsku dozvolu se ovi elementi nalaze
- Mogu se prilagati tehnološke šeme, kataloški i radionički crteži., ako je to potrebno za izvođenje radova, ali ih u tom slučaju mora potpisati i overiti pečatom odgovorni projektant predmetnog projekta, pri čemu se jasno označava kom projektu pripadaju
- Projekat za izvođenje, odnosno delovi projekta za izvođenje za inženjerske objekte su sadržaja i obima, prema pravilima struke, na nivou koji je odgovarajući projektu za izvođenje za zgrade

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Opšti podaci iz čl. 28. PTD, u formi datoj u Prilogu 9
- Rešenje o određivanju odgovornog projektanta predmetnog dela projekta, Prilog 8 PTD
- Izjava odgovornog projektanta predmetnog projekta kojom se potvrđuje usklađenost sa građevinskom dozvolom, projektom za građevinsku dozvolu, propisima, pravilima struke i merama za obezbeđenje ispunjenosti osnovnih zahteva za objekat, propisanih elaboratima i studijama, Prilog 4 PTD

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Tehnički opis sadrži dodatne podatke u odnosu na one koji su već definisani projektom za građevinsku dozvolu, a koji se odnose na:
- tehničke karakteristike građevinskih materijala i opreme predviđenih za ugradnju i zahteve u pogledu tih materijala i opreme
- opis mesta i načina njihove ugradnje
- opis izabranog konstruktivnog sistema
- opis metodologija radova na izvođenju fundiranja i konstrukcije
- opis neophodnih ispitivanja i merenja
- druge neophodne podatke vezane za izvođenje radova

**NUMERIČKA
DOKUMENTACIJA**

- Za zgrade sadrži: detaljne proračune konstrukcije i konstrukcijskih detalja, dimenzionisanje i izbor instalacija i opreme sa definisanim neophodnim karakteristikama i potrošnjom energije i dr.
- U slučaju da projekat za izvođenje sadrži i specifikacije materijala i opreme, predmere radova i druge slične priloge, oni se prilažu numeričkoj dokumentaciji

**GRAFIČKA
DOKUMENTACIJA**

Sadrži crteže i detalje neohodne za građenje objekta, odnosno izvođenje radova, kao što su:

- crteži, šeme i detalji građevinskih, zanatskih i instalacionih radova;
- zbirni crteži (sinhron-planovi) instalacija i opreme
- crteži, šeme i detalji sa uputstvima za ugradnju elemenata i opreme
- tehnološke šeme
- crteži i detalji tehnologije gradnje
- crteži i detalji temelja i konstrukcije, sa detaljima oplata i armature, detaljima spojeva, dilatacija i oslonaca, detaljima prodora kroz konstruktivne elemente i dr.
- crteži i detalji izolacija
- crteži i detalji kojima se obezbeđuju mere za ispunjenje osnovnih zahteva za objekat
- šeme i prikazi faznosti gradnje
- crteži i detalji priključnih vodova
- drugi potrebni crteži i prikazi

Grafička dokumentacija u projektu pripremnih radova sadrži naročito crteže površina i zapremina iskopa sa prikazom mera obezbeđenja temeljne jame

Grafička dokumentacija PZI se izrađuje u razmeri koja je odgovarajuća za izvođenje tih radova

ELABORATI

- Izrađuje se plan preventivnih mera, u skladu sa propisima kojim se uređuje bezbednost i zdravlje na radu na privremenim ili pokretnim gradilištima

X-B PRIBAVLJANJE SAGLASNOSTI

- REF:** Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 123.
Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (POP), čl. 31, 32, 37-39.
Zakon o zaštiti od požara (ZZP), čl. 31-35.
Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu (ZPUŽS)

Koje sve saglasnosti je potrebno pribaviti i na koju dokumentaciju se one pribavljaju?

U fazi nakon građevinske dozvole neophodno je pribaviti samo sledeće saglasnosti:

- Pre prijave radova – saglasnost na studiju o proceni uticaja na životnu sredinu, ako je obaveza njene izrade utvrđena propisom kojim se uređuje procena uticaja na životnu sredinu, odnosno odluka da nije potrebna izrada studije za koje se u skladu sa tim propisom može zahtevati izrada te studije;
- Do pribavljanja upotrebne dozvole, odnosno do tehničkog pregleda objekta – saglasnost na projekat za izvođenje u pogledu mera zaštite od požara, ako je ta obaveza utvrđena zakonom kojim se uređuje zaštita od požara.

Ne postoji obaveza pribavljanja saglasnosti u pogledu mera zaštite kulturnih dobara, ali ako se radi o objektu iz člana 133. stav 2. tačka 9) ZPI za koji su predviđene mere zaštite kulturnih dobara, u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita nepokretnog kulturnog dobra, investitor ima obavezu dostavljanja projekta za izvođenje nadležnom organu, najkasnije pre otpočinjanja izvođenja radova, u elektronskoj formi, koji nadležni organ bez odlaganja dostavlja organu, odnosno organizaciji, nadležnoj za zaštitu nepokretnih kulturnih dobara.

U skladu sa izmenama Zakona o vodama donesenim u decembru 2016. godine, sa odloženim početkom primene od 1. juna 2017. godine, vodna saglasnost više se ne pribavlja za većinu objekata (ova obaveza je ostala samo u postupku izrade planova, za neke posebne radove i za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo). Takođe, pribavljanje vodne saglasnosti i vodne dozvole više nije uslov za izdavanje građevinske, odnosno upotrebne dozvole.

Takođe je, u vezi sa priključenjem na javni put, MGSi izdalo uputstvo kojim je precizirano da se, u postupku izdavanja građevinske i upotrebne dozvole, ne pribavlja saglasnost imaoca javnih ovlašćenja na tehničku dokumentaciju.

Da li se saglasnost na studiju o proceni uticaja na životnu sredinu pribavlja u objedinjenoj proceduri?

Ne, već se pribavlja u proceduri predviđenoj zakonom koji uređuje ovu oblast (ZPUŽS).

Da li se saglasnost na projekat za izvođenje u pogledu mera zaštite od požara pribavlja u objedinjenoj proceduri?

Da. Kada je, u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara, utvrđena obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara, investitor dostavlja nadležnom organu, kroz CIS:

- Glavni projekat zaštite od požara, izrađen u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara (ZZP);
- Projekat za izvođenje, izrađen u skladu sa PTD, u elektronskoj formi.

Nadležni organ, po prijemu dokumentacije, bez odlaganja, u ime i za račun investitora, podnosi organu nadležnom za poslove zaštite od požara zahtev za davanje saglasnosti na projekat za izvođenje.

Organ nadležan za poslove zaštite od požara, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahteva nadležnom organu, odnosno 30 dana u slučaju da se radi o objektu iz člana 133. ZPI, odlučuje o zahtevu i pismeni otpravak odluke, sa obaveštenjem o visini naknade troškova izdavanja saglasnosti, dostavlja nadležnom organu, koji ga dostavlja investitoru po dostavljanju dokaza o uplati.

X-C PRIJAVA RADOVA

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 135. i 145.
Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (POP), članovi 31-33.

Šta je prijava radova, kada i kome se ona podnosi?

Prijavom radova investitor obaveštava nadležni organ, kroz CIS, o početku, kao i roku završetka izvođenja radova, najkasnije 8 dana pre početka izvođenja radova.

Prijava radova je obavezna za sve radove za koje je izdata:

- Građevinska dozvola;
- Rešenje o odobrenju izvođenja radova;
- Privremena građevinska dozvola.

Prijava radova se podnosi nadležnom organu koji je prethodno izdao građevinsku dozvolu, odnosno rešenje o odobrenju, odnosno privremenu građevinsku dozvolu. O podnetoj prijavi radova, nadležni organ obaveštava građevinsku inspekciju. Rok za završetak građenja počinje da teče od dana podnošenja prijave radova.

Koja dokumentacija se dostavlja uz zahtev za prijavu radova?

Uz zahtev za prijavu radova podnosi se:

- Dokaz o plaćenju administrativnoj taksi za podnošenje prijave i naknadi za Centralnu evidenciju;
- Dokaz o izmirenju obaveza u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, ako je rešenjem o građevinskoj dozvoli predviđeno jednokratno plaćanje te obaveze, odnosno sredstvo obezbeđenja plaćanja doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta u skladu sa zakonom i dokaz o uplati prve rate, ako je rešenjem o građevinskoj dozvoli predviđeno plaćanje te obaveze na rate;
- Saglasnost na studiju o proceni uticaja na životnu sredinu, ako je obaveza njene izrade utvrđena propisom kojim se uređuje procena uticaja na životnu sredinu, odnosno odluka da nije potrebna izrada studije, za objekte za koje se u skladu sa tim propisom može zahtevati izrada te studije;
- 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 ZPI, ako je rešenje o građevinskoj dozvoli za linijske infrastrukturne objekte izdato na osnovu konačnog rešenja o eksproprijaciji.

Ako je za prijavljenu vrstu radova zakonom koji uređuje bezbednost i zdravlje na radu propisana obaveza podnošenja elaborata o uređenju gradilišta, uz prijavu radova može biti podnet taj elaborat i izveštaj o početku radova, u kom slučaju nadležni organ u ime i za račun poslodavca nadležnoj inspekciji rada bez odlaganja prosleđuje taj elaborat i izveštaj.

Šta proverava nadležni organ pri prijavi radova?

Nadležni organ vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za potvrdu prijave radova, odnosno proverava:

- Nadležnost za postupanje po prijavi;
- Da li je podnosilac prijave lice koje, u skladu sa ZPI, može izvršiti prijavu tih radova;
- Da li prijava podneta u propisanoj formi i da li sadrži sve propisane podatke;
- Da li je prijava izvršena na osnovu izdate građevinske dozvole, odnosno rešenja o odobrenju izvođenja radova ili privremene građevinske dozvole;
- Da li je uz prijavu priložena sva dokumentacija propisana u ZPI i podzakonskim aktima donetim na osnovu ZPI;
- Da li je uz zahtev priložen dokaz o uplati propisane takse i naknade.

Ukoliko utvrdi da nisu ispunjeni formalni uslovi, nadležni organ bez odlaganja obaveštava podnosioca da nisu ispunjeni uslovi za prijavu radova.

Nadležni organ proverava i da li je uz prijavu podneto odgovarajuće sredstvo obezbeđenja za plaćanje

doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i dokaz o uplati prve rate, ako je predviđeno plaćanje na rate, pa ukoliko jesu, nadležni organ, u roku od pet radnih dana od dana podnošenja prijave, potvrđuje prijavu radova, a ukoliko nisu, nadležni organ obaveštava podnosioca da nisu ispunjeni uslovi za prijavu radova, odnosno izvođenje radova.

Odgovarajućim sredstvom obezbeđenja plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta smatra se:

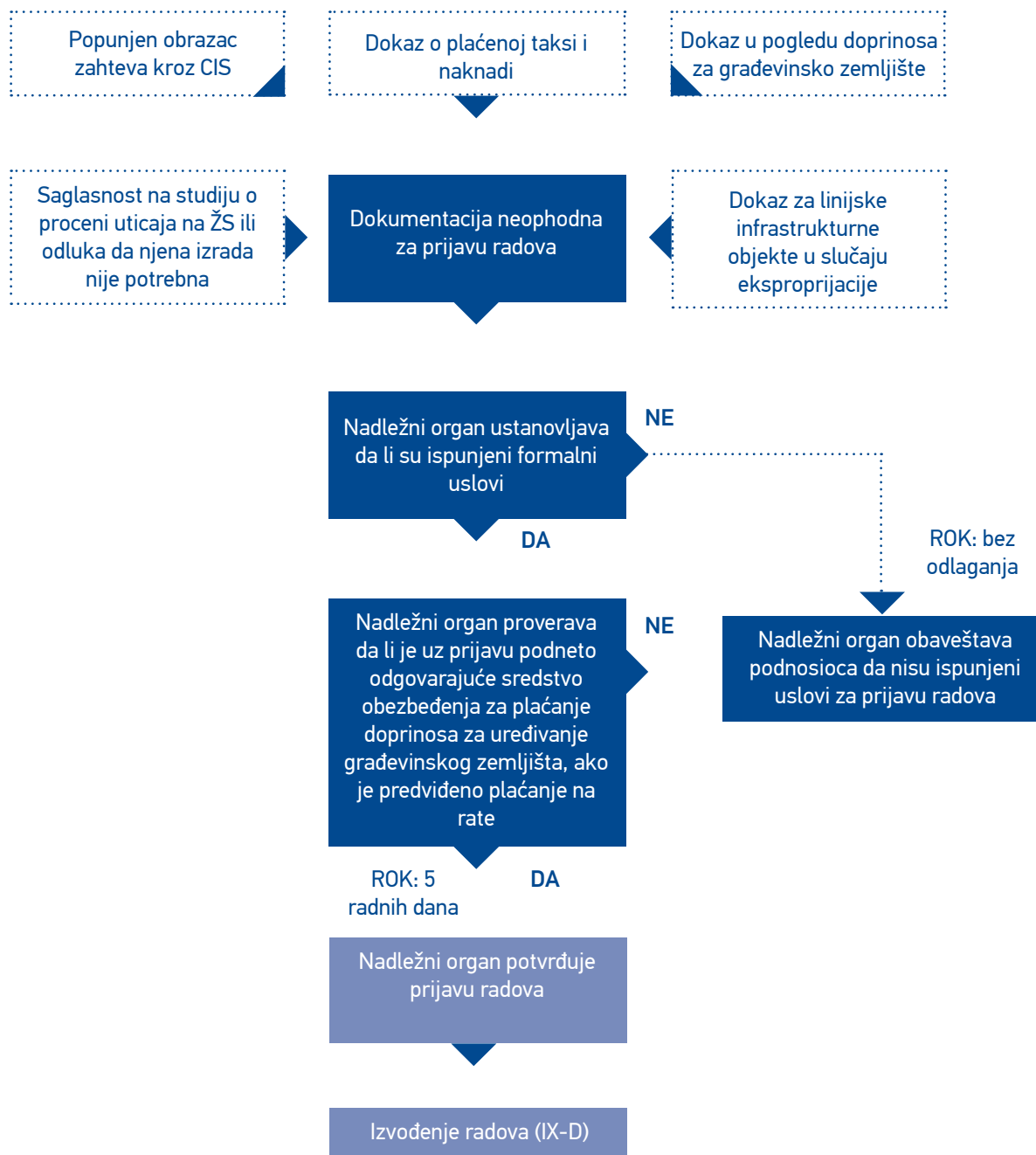
1. neopoziva bankarska garancija, naplativa na prvi poziv, bez prigovora, koja glasi na ukupan iznos nedospelih rata i koja je izdata na rok koji mora biti duži od tri meseca od dana dospeća poslednje rate ili
2. rešenje o upisu hipoteke na objektu u vlasništvu investitora ili trećeg lica koje glasi na ukupan iznos nedospelih rata, uz koje je dostavljena i procena tržišne vrednosti tog objekta izrađena od sudskog veštaka odgovarajuće struke ili rešenje kojim je utvrđen porez na imovinu za taj objekt za tekuću, odnosno prethodnu kalendarsku godinu, u kome je procenjena, odnosno označena vrednost tog objekta u iznosu od najmanje 30% više od ukupnog iznosa nedospelih rata.

Ako je nadležni organ Ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina podnosilac uz prijavu radova dostavlja i izjavu da je sredstvo obezbeđenja odgovarajuće u smislu stava 3. ovog člana.

Koga nadležni organ obaveštava o podnetoj prijavi radova?

O podnetoj prijavi radova nadležni organ bez odlaganja obaveštava građevinsku inspekciju, a u slučaju da se prijava odnosi na radove za koje je propisana obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara, nadležni organ obaveštava i organ nadležan za poslove zaštite od požara, u roku od tri radna dana od podnošenja prijave.

POSTUPAK PRIJAVE RADOVA



X-D IZVOĐENJE RADOVA

- REF:** Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 149. i 152.
 Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (POP), čl. 34.-36.
 Pravilnik o načinu, postupku i sadržini podataka za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, kao i o uslovima za oduzimanje tih licenci (PL)
 Pravilnik o klasifikaciji objekata (PKO)
 Pravilnik o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe zakona o planiranju i izgradnji (PJO)
 Pravilnik o izgledu, sadržini i mestu postavljanja gradilišne table (PGT)
 Pravilnik o sadržini i načinu vođenja knjige inspekcije, građevinskog dnevnika i građevinske knjige (PVK)
 Pravilnik o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata (PTP), čl. 21.-30.

Na osnovu čega i kada se može pristupiti izvođenju radova?

Izvođenje radova vrši se na osnovu:

- Građevinske dozvole, odnosno rešenja o odobrenju izvođenja radova, odnosno privremene građevinske dozvole, odnosno rešenja ili dozvole za uklanjanje objekta;
- Projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta, odnosno projekta rušenja objekta;
- Projekta za izvođenje – obavezno za objekte koji se grade na osnovu građevinske dozvole i za radove na rekonstrukciji objekta koji se vrše na osnovu rešenja o odobrenju, osim za kategoriju A.

Izvođenju radova se može pristupiti nakon prijave radova.

Šta obuhvata obaveznu pripremu za građenje?

Pre početka građenja investitor obezbeđuje:

- Obeležavanje građevinske parcele, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija, u skladu sa propisima kojima je uređeno izvođenje geodetskih radova;
- Obeležavanje gradilišta odgovarajućom tablom, čija je sadržina propisana prema PGT.

Ko može biti izvođač radova?

Za objekte, odnosno izvođenje radova iz člana 133. stav 2. ZPI izvođač radova može biti privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje:

- Je upisano u odgovarajući registar za građenje te vrste objekata, odnosno za izvođenje te vrste radova;
- Ima zaposlena lica sa licencom za odgovornog izvođača radova i odgovarajuće stručne rezultate, u skladu sa PL.

U svim ostalim slučajevima izvođač može biti bilo koje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice, ili preduzetnik.

U posebnim slučajevima najjednostavnijih objekata i radova, navedenim u članu 2 PJO, izvođač radova može biti i fizičko lice, odnosno investitor sam. Ovo važi u sledećim slučajevima:

- Klase 111011, 112111, 112211, samo za objekte površine do 200 m² ;
- Klasa 124220;
- Klase, 127111, 127121, 127141, samo za objekte površine do 200 m² ;
- Klasa 127230;
- Izgradnja objekata i izvođenje radova za koje se ne izdaje građevinska dozvola, niti rešenje o odobrenju, navedenih u članovima 144. i 146. ZPI;
- Izgradnja objekata i izvođenje radova na pomoćnim i ekonomskim objektima (član 2. tačke 24) i 24a) ZPI);
- Radovi na investicionom održavanju objekata i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, adaptacija, promena namene objekata bez izvođenja građevinskih radova, promena namene objekata uz izvođenje građevinskih radova i građenje zidanih ograda.

Šta su obaveze izvođača radova?

Izvođač radova je dužan da:

- Pre početka radova potpiše projekat za izvođenje;
- Rešenjem odredi odgovornog izvođača radova na gradilištu koji rukovodi građenjem odnosno izvođenjem radova;
- Odgovornom izvođaču radova obezbedi ugovor o građenju i dokumentaciju na osnovu koje se gradi objekat;
- Obezbedi preventivne mere za bezbedan i zdrav rad, u skladu sa propisima koji uređuju ovu oblast;
- Da podnese nadležnom organu izjavu o završetku temelja i o završetku objekta u konstruktivnom smislu;
- Pismeno upozorava investitora, a po potrebi i organ koji vrši nadzor nad primenom odredaba ZPI, o nedostacima u tehničkoj dokumentaciji i nastupanju nepredviđenih okolnosti koje su od

uticaja na izvođenje radova i primenu tehničke dokumentacije (promena tehničkih propisa, standarda i normi kvaliteta posle izvršene tehničke kontrole, pojava arheoloških nalazišta, aktiviranje klizišta, pojava podzemnih voda i sl.).

U posebnim slučajevima najjednostavnijih objekata i radova iz člana 2. PJO, ako investitor obavlja poslove izvođača radova, na njega se ne primenjuju odredbe ZPI u pogledu uslova i obaveza koje mora ispunjavati izvođač radova, osim što ima obavezu da obezbedi preventivne mere za bezbedan i zdrav rad, u skladu sa zakonom, kao i da podnese organu koji je izdao građevinsku dozvolu izjavu o završetku izrade temelja i o završetku objekta u konstruktivnom smislu.

Koju fazu radova izvođač radova mora obavezno prijaviti nadležnom organu?

Izvođač radova, kroz CIS, obavezno podnosi organu koji je izdao građevinsku dozvolu:

- Izjavu o završetku izrade temelja, odmah po završetku njihove izgradnje, sa geodetskim snimkom izgrađenih temelja, u skladu sa propisima kojima je uređeno izvođenje geodetskih radova;
- Izjavu o završetku objekta u konstruktivnom smislu, odmah po završetku te faze izgradnje.

Nadležni organ, u roku od tri dana od dana prijema predmetnih prijava, obaveštava nadležnu građevinsku inspekciju, koja ima obavezu da u roku od tri radna dana izvrši inspekcijski nadzor izgrađenih temelja, odnosno izgrađenog objekta u konstruktivnom smislu i da o rezultatima nadzora obavesti nadležni organ.

Ukoliko u prijavi izvođač ne dostavi potrebnu dokumentaciju, ili ukoliko podaci iz prijave nisu u skladu sa građevinskom dozvolom ili rešenjem o odobrenju, smatraće se da nije izvršena uredna prijava, a nadležni organ će o tome obavestiti inspekciju.

Ko može biti odgovorni izvođač radova?

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

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

Građenjem jednostavnijih objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje jedinica lokalne samouprave i izvođenjem određenih radova može rukovoditi i lice koje ima visoko obrazovanje na studijama prvog stepena, odgovarajuće struke, odnosno smera, položen stručni ispit, najmanje pet godina radnog iskustva i sa važećom licencom, u sledećim slučajevima:

- Objekti spratnosti PO+P+4+PK čija ukupna površina ne prelazi 2.000 m² bruto površine;
- Objekti manje složenih građevinskih konstrukcija raspona do 12 metara;
- Lokalni i nekategorisani putevi i ulice;
- Unutrašnjih instalacija vodovoda, kanalizacije, grejanja, klimatizacije, elektroinstalacija i gasnih instalacija;
- Izvođenje pojedinih građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova i radova na unutrašnjem uređenju objekata i uređenju terena.

Odgovorni izvođač radova može biti lice koje ima licencu izdatu od strane druge države ali se ista mora nostrifikovati u Republici Srbiji. Organ nadležan za nostrifikaciju jeste Inženjerska komora Srbije. Uslovi za priznanje licence sadržani su u Odluci o izmenama i dopunama Odluke o uslovima i postupku za utvrđivanje usklađenosti licence koju izdaju druge zemlje sa pravilima Inženjerske komore Srbije.

U slučaju jednostavnih objekata i radova, navedenih u članu 3. PJO, koje čine: svi objekti kategorije A; izgradnja objekata i izvođenje radova iz člana 2. tač. 24) i 24a) i čl. 144. i 146. ZPI; radovi na investicionom održavanju objekata i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom; adaptacija; promena namene objekata bez izvođenja građevinskih radova; promena namene objekata uz izvođenje i građenje zidanih ograda, odgovorni izvođač ne mora ispunjavati prethodno navedene uslove. Za najjednostavnije objekte i radove (iz člana 2. PJO) on ne mora biti ni imenovan, u kom slučaju obaveze odgovornog izvođača preuzima odgovorno lice izvođača radova, ili sam investitor, ukoliko nije odredio izvođača.

Šta su obaveze Odgovornog izvođača radova?

Odgovorni izvođač radova dužan je da:

- Izvodi radove prema projektu za građevinsku dozvolu, odnosno prema projektu za izvođenje, u skladu sa propisima, standardima, uključujući standarde pristupačnosti, tehničkim normativima i standardima kvaliteta koji važe za pojedine vrste radova, instalacija i opreme;
- Organizuje gradilište na način kojim će obezbediti pristup lokaciji, obezbeđenje nesmetanog odvijanja saobraćaja, zaštitu okoline za vreme trajanja građenja;
- Obezbeđuje sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susednih objekata i saobraćajnica);
- Obezbeđuje dokaz o kvalitetu izvršenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme;
- Obezbeđuje objekte i okolinu u slučaju prekida radova;

- Na gradilištu obezbedi ugovor o građenju, rešenje o određivanju odgovornog izvođača radova na gradilištu i projekat za izvođenje, odnosno dokumentaciju na osnovu koje se objekat gradi.

U slučaju jednostavnih objekata i radova iz člana 3. PJO odgovorni izvođač radova, odnosno lice koje je preuzelo njegovu ulogu, nije u obavezi da na gradilištu obezbedi ugovor o građenju i rešenje o određivanju odgovornog izvođača radova.

Koju dokumentaciju na gradilištu mora voditi odgovorni izvođač radova?

Odgovorni izvođač radova obavezno obezbeđuje i vodi knjigu inspekcije i građevinski dnevnik, u skladu sa PVK.

Knjiga inspekcije i građevinski dnevnik vode se na gradilištima na kojima se izvode radovi za koje je propisana izrada projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje, odnosno na kojima se:

- Grade objekti za koje je propisano pribavljanje građevinske dozvole;
- Izvode radovi na rekonstrukciji za koje je propisano pribavljanje rešenja o odobrenju.

Knjiga inspekcije i građevinski dnevnik vode se od dana početka izvođenja radova, do dana završetka izgradnje objekta, odnosno radova i predaje objekta investitoru.

Vođenje knjige inspekcije i građevinskog dnevnika zaključuje se danom izvršene primopredaje svih objekata i radova između izvođača radova i investitora.

Građevinska knjiga se vodi samo ukoliko je to predviđeno Ugovorom o izvođenju radova, odnosno ukoliko je predviđen način obračuna koji se vrši na osnovu podataka o stvarno izvedenim količinama radova koje se određuju na osnovu građevinske knjige.

U slučaju jednostavnih objekata i radova iz člana 3. PJO odgovorni izvođač radova, odnosno lice koje je preuzelo njegovu ulogu, nije u obavezi da vodi knjigu inspekcije i građevinski dnevnik.

Koju vrstu osmatranja obavezno obezbeđuje odgovorni izvođač radova?

Izvođač radova obavezno obezbeđuje osmatranja ponašanja objekta, tla na kome se objekat nalazi i tla u sadejstvu sa objektom, u toku građenja, u skladu sa odredbama PTP.

Obavezno osmatranje tla počinje pre ili za vreme pripremnih radova, a obavezno osmatranje objekta u toku izrade temelja, uz uporedo osmatranje klimatskih, hidroloških, geoloških i drugih faktora u zoni objekta, u skladu sa predviđenim metodama i programom osmatranja.

Odgovorni izvođač radova utvrđuje predmet i koncepciju osmatranja, program kao i metode i obim osmatranja tla i objekta.

Za objekte kategorije V i G, kao i u slučaju kada je to tehničkom dokumentacijom predviđeno, odgovorni izvođač obezbeđuje izradu projekta osmatranja ponašanja tla i objekta, od strane lica sa odgovarajućom licencom za projektovanje, odnosno izvođenje geodetskih radova, u skladu sa PTP.

Odgovorni izvođač radova dužan je da vodi evidenciju o rezultatima predviđenih geodetskih osmatranja i tome sačini izveštaj, koji po završenoj izgradnji objekta, ili njegovog dela koji čini tehničko tehnološku celinu, dostavlja Komisiji za tehnički pregled.

Uz izveštaj, odgovorni izvođač radova dostavlja i izjavu da su geodetska osmatranja ponašanja tla i objekta u toku građenja vršena u skladu sa odredbama PTP, propisima i pravilima struke, kao i da su rezultati izvršenih osmatranja u okvirima dozvoljenih graničnih vrednosti utvrđenih tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je objekat izgrađen.

U slučaju jednostavnih objekata i radova iz člana 3. PJO odgovorni izvođač radova, odnosno lice koje je preuzelo njegovu ulogu, nije u obavezi da obezbeđuje merenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla.

Da li su propisani minimalni garantni rokovi koje izvođač obezbeđuje investitoru?

Da, u zavisnosti od vrste objekata, propisani su minimalni garantni rokovi u skladu sa PTP, od 2 do 5 godina, koji ne isključuju garantni rok od 10 godina za solidnost gradnje prema zakonu kojim se uređuju obligacioni odnosi.

X-E STRUČNI NADZOR

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), čl. 149. i 152.
 Pravilnik o sadržini i načinu vođenja stručnog nadzora (PSN)
 Pravilnik o klasifikaciji objekata (PKO)
 Pravilnik o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe zakona o planiranju i izgradnji (PJO)

Kada je obavezno vršenje stručnog nadzora?

Vršenje stručnog nadzora obavezno je od početka građenja, odnosno izvođenja radova, do njihovog završetka, za objekte za koje je izdata građevinska dozvola, odnosno izvođenje radova na rekonstrukciji, za koje je izdato rešenje o odobrenju.

U skladu sa PJO, od obaveze vršenja stručnog nadzora izuzeti su pojedini objekti, u skladu članom 4. PJO, odnosno objekti kategorije "A" i objekti sledećih klasa:

- Klasa 122011: poslovne zgrade, do 400 m² i P+2;
- Klasa 123001: zgrade za trgovinu na veliko i malo, do 400 m² i P+1;
- Klasa 125101: radionice površine do 400 m²;
- Klasa 125221: specijalizovana skladišta, zatvorena s najmanje tri strane zidovima ili pregradama do 1.500 m² i P+1;
- Zidane ograde i pomoćne objekte koji nisu posebno navedeni u PKO.

Ko obezbeđuje stručni nadzor?

Investitor obezbeđuje stručni nadzor.

Ko može da vrši stručni nadzor?

Stručni nadzor može da vrši lice koje ispunjava uslove propisane ZPI za odgovornog projektanta ili odgovornog izvođača radova, a određuje se zavisno od vrste radova koji su predmet stručnog nadzora.

U vršenju stručnog nadzora na objektu ne mogu da učestvuju lica:

- Koja su zaposlena u privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu ili preduzetničkoj radnji koje je izvođač radova na tom objektu;
- Lica koja vrše inspekcijski nadzor;
- Lica koja rade na poslovima izdavanja građevinske dozvole u organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole.

Šta obuhvata stručni nadzor?

Stručni nadzor obuhvata naročito:

- Kontrolu da li se građenje vrši prema građevinskoj dozvoli ili rešenju o odobrenju za rekonstrukciju, odnosno prema projektu za građevinsku dozvolu ili idejnom projektu za rekonstrukciju, kao i projektu za izvođenje i blagovremeno preduzimanje mera u slučaju odstupanja izvođenja radova od tih projekata;
- Kontrolu i proveru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primenu propisa, standarda i tehničkih normativa, uključujući i tehničke propise čiji su sastavni deo standardi koji definišu obavezne tehničke mere i uslove kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama;
- Kontrolu i overu količina izvedenih radova (overa građevinskih knjiga, privremenih i okončanih situacija, računa za izvedene radove i dr.), ili stepena izvedenosti radova, ukoliko je to predviđeno ugovorom o vršenju stručnog nadzora sa investitorom;

- Proveru da li postoje dokazi o kvalitetu materijala, opreme i instalacija koji se ugrađuju ili postavljaju u objekat i da li postoji dokumentacija kojom se dokazuje njihov kvalitet (atest, sertifikat, izveštaj o ispitivanju i dr.);
- Kontrolu i proveru kvaliteta izvedenih radova koji se, prema prirodi i dinamici izgradnje objekta ne mogu proveriti u kasnijim fazama izgradnje objekta (radovi na izvođenju temelja, armature, oplata, izolacije i dr.);
- Davanje potrebnih uputstava izvođaču radova, naročito u slučaju odstupanja gradnje od projekta za građevinsku dozvolu ili idejnog projekta za rekonstrukciju, odnosno projekta za izvođenje, kao i u slučaju promene uslova gradnje objekta (promena vrste tla ili drugih parametara utvrđenih geomehaničkim elaboratom i dr.);
- Redovno praćenje dinamike gradnje objekta i usklađenosti sa ugovorenim rokovima, ukoliko je to predviđeno ugovorom o vršenju stručnog nadzora sa investitorom;
- Saradnju sa projektantom radi obezbeđenja pravilne realizacije projektantskog koncepta objekta, kao i saradnja sa izvođačem radova pri izboru detalja tehnoloških i organizacionih rešenja za izvođenje radova;
- Saradnju sa izvođačem radova i projektantom u pripremi projekta izvedenog objekta
- Rešavanje i drugih pitanja koja se pojave u toku građenja, odnosno izvođenja radova.

Šta su obaveze stručnog nadzora?

Stručni nadzor ima obavezu:

- Da prati i kontroliše izvođenje radova na gradilištu, kao i na mestima gde se izvode drugi radovi za potrebe građenja objekta;
- Da sva zapažanja u toku vršenja stručnog nadzora upisuje u građevinski dnevnik, potpisuje i overava pečatom, u skladu sa podzakonskim aktom kojim se uređuje sadržina i način vođenja građevinskog dnevnika.

Kako postupa stručni nadzor u slučaju odstupanja od izdatog akta kojim se odobrava izvođenje radova ili tehničke dokumentacije?

Stručni nadzor ima obavezu da bez odlaganja obavesti investitora i izvođača radova, ukoliko u toku vršenja stručnog nadzora ustanovi da izvođač radova:

- Odstupa od izdate građevinske dozvole, odnosno rešenja o odobrenju, projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta, kao i projekta za izvođenje;
- Odstupa od predviđenog kvaliteta materijala i opreme koja se ugrađuje u objekat;
- Odstupa od drugih elemenata koji bi uticali na kvalitet radova, utvrđenu vrednost objekta ili na produženje rokova izgradnje.

Stručni nadzor ima obavezu da bez odlaganja obavesti investitora, radi preduzimanja odgovarajućih mera, ako u toku građenja nastupe okolnosti zbog kojih je neophodno odstupiti od projekta za građevinsku dozvolu, odnosno idejnog projekta, kao i projekta za izvođenje.

Ukoliko u toku građenja nastupe okolnosti koje ne trpe odlaganje, stručni nadzor ima obavezu da bez odlaganja o tome obavesti i nadležnog građevinskog inspektora, radi preduzimanja potrebnih mera, kao što su:

- Izdavanje naloga izvođaču radova za preduzimanje neophodnih mera za sprečavanje i otklanjanje štetnih posledica;
- Obustavljanje radova u svim slučajevima kada dođe do zaključka da se pri izvođenju radova odstupa od tehničke dokumentacije i kada konkretna odstupanja mogu da budu od uticaja na nosivost, trajnost i projektovanu koncepciju objekta ili mogu dovesti do materijalne štete, odnosno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i dr.

XI ZAVRŠNI KORACI

XI-A PRIKLJUČENJE OBJEKTA

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član (8, 8b, 8d, 160)
Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure (POP), čl. 40-41.

Kako se pokreće postupak priključenja objekta na infrastrukturu?

Postupak za priključenje objekta na komunalnu i drugu infrastrukturu pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu, kroz CIS.

Uz zahtev se prilaže separat iz projekta izvedenog objekta, odnosno iz projekta za izvođenje ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje, sa tehničkim opisom i grafičkim priložima, kojim se prikazuje predmetni priključak i sinhron plan svih priključaka, kao i dokaz o uplati naknade za priključenje objekta na odgovarajuću infrastrukturu, ako je ta naknada plaćena u iznosu navedenom u lokacijskim uslovima.

Uz zahtev za priključenje objekta na distributivni sistem električne energije, pored prethodno navedenih priloga, prilaže se i:

- Upotrebna dozvola ili izjava izvođača radova da uređaji i instalacije ispunjavaju tehničke i druge propisane uslove, sa izveštajem o ispravnosti te instalacije, sačinjenim od strane nadležnog subjekta (ovlašćenog privrednog subjekta), u skladu sa aktom kojim se uređuju tehnički uslovi za električne instalacije niskog napona, odnosno upotrebna dozvola za objekat koji se priključuje na naponski nivo iznad 1 kv;
- Ugovor o snabdevanju tog objekta električnom energijom, sa izbrisanim komercijalnim podacima, a ako u objektu ima više mesta primopredaje dostavlja se ugovor za svako mesto primopredaje;
- Dokaz da je za mesto primopredaje uređena balasna odgovornost i pristup sistemu (ugovor o balansnoj odgovornosti), osim ako su ugovorom iz tačke 2) ovog stava te obaveze prenete na snabdevača;

Ako je za priključenje objekta na naponski nivo iznad 1kv potrebno priključenje transformatorske stanice i/ili podzemnog ili nadzemnog voda, dostavljaju se i drugi dokazi navedeni u uslovima za projektovanje i priključenje, koji su pribavljeni u proceduri izdavanja lokacijskih uslova.

Ako investitor želi da naknadu za priključenje plati tek nakon prijema konačnog obračuna, u skladu sa separatom iz projekta izvedenog objekta, potrebno je da to posebno navede u zahtevu.

Nadležni organ, u roku od tri radna dana od dana prijema zahteva, upućuje taj zahtev imaocu javnih ovlašćenja da izvrši priključenje.

Kako postupaju imaoci javnih ovlašćenja po zahtevu za priključenje objekta na infrastrukturu?

Ako je objekat izveden u skladu sa građevinskom dozvolom i projektom za izvođenje i ako je uz zahtev dostavljen dokaz o uplati naknade za priključenje u iznosu utvrđenom u lokacijskim uslovima, imalac javnih ovlašćenja je dužan da izvrši priključenje objekta na komunalnu i drugu infrastrukturu i da o tome obavesti nadležni organ u roku od 15 dana od dana prijema zahteva za priključenje, uz dostavu fakture u skladu sa konačnim obračunom naknade za priključenje.

Ako iznos naknade za priključenje objekta na infrastrukturu nije naveden u uslovima za projektovanje i priključenje tog objekta, imalac javnih ovlašćenja priključuje objekt na infrastrukturu u roku od 15 dana od dana prijema zahteva, bez obzira da li je konačan obračun naknade za priključenje objekta u međuvremenu dostavljen investitoru i da li je plaćanje po tom obračunu izvršeno.

Ako je investitor u zahtevu naveo da će plaćanje naknade izvršiti tek nakon što mu se dostavi konačan obračun naknade za priključenje objekta na odgovarajuću infrastrukturu, rok od 15 dana za priključenje počinje da teče narednog dana od dostavljanja dokaza o uplati te naknade kroz CIS.

Ako je lokacijskim uslovima predviđeno ispunjenje dodatnih uslova za priključenje tog objekta na infrastrukturu, priključenje će se izvršiti ako su ispunjeni ti uslovi.

Na primer, ukoliko je u lokacijskim uslovima bilo predviđeno da je neophodno izgraditi nedostajuću infrastrukturu ili izmestiti postojeću, na primer izgraditi javnu saobraćajnicu sa kanalizacionom, vodovodnom i toplovodnom mrežom, na koju je prema urbanističkom planu predviđeno priključenje objekta, investitor je kao uslov za izdavanje građevinske dozvole morao zaključiti ugovor u vezi sa dodatnim pripremanjem i opremanjem zemljišta.

Da bi se predmetni objekat priključio, neophodno je da ta infrastruktura bude izgrađena pre samog priključenja objekta, u svemu u skladu sa ZPI, odnosno za nju mora biti sproveden celokupan proces projektovanja, pribavljanja dozvola i saglasnosti i izgradnje zaključno sa pribavljanjem upotrebne dozvole, što se može realizovati i uporedo sa projektovanjem, pribavljanjem dozvola i saglasnosti i izgradnjom objekta koji se priključuje.

XI-B PROJEKAT IZVEDENOG OBJEKTA

REF: Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 124.
Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta (PTD), čl. 19, 70-74.

Šta je projekat izvedenog objekta?

Projekat izvedenog objekta je skup međusobno usaglašenih projekata koji se izrađuje za potrebe utvrđivanja njegove podobnosti za upotrebu, odnosno pribavljanja upotrebne dozvole, korišćenja i upotrebe objekta, a predstavlja projekat za izvođenje sa unetim izmenama nastalim u toku građenja.

Kada je obavezna izrada projekta izvedenog objekta?

Izrada projekta izvedenog objekta je obavezna:

- Za sve objekte koji se grade na osnovu prethodno izdate građevinske dozvole, osim za objekte kategorije A, za koje se umesto projekta izvedenog objekta može priložiti geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi;
- U slučaju radova izvedenih na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova, ukoliko investitor želi da pribavi upotrebnu dozvolu.

Šta sadrži projekat izvedenog objekta ukoliko NIJE došlo do odstupanja od projekta za izvođenje?

U slučaju da prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, nije došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, investitor, vršilac stručnog nadzora i izvođač radova overavaju, pečatom i potpisom odgovornog lica, naslovne strane delova projekta za izvođenje, čime se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju, a projekat za izvođenje se smatra projektom izvedenog objekta.

U tom slučaju se ne izrađuje glavna sveska projekta izvedenog objekta, već se glavnoj svesci projekta za izvođenje prilaže izjava investitora, vršioca stručnog nadzora i izvođača radova, kojom se potvrđuje da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju, data u Prilogu 7 PTD.

Šta sadrži projekat izvedenog objekta ukoliko JESTE došlo do odstupanja od projekta za izvođenje?

U slučaju da je prilikom građenja objekta, odnosno izvođenja radova, došlo do odstupanja od projekta za izvođenje, koje nisu u suprotnosti sa lokacijskim uslovima i građevinskom dozvolom, projekti, odnosno delovi projekta izvedenog objekta se izrađuje kao novi, ili kao dopunjeni projekat za izvođenje, sa izmenama ili dopunama do kojih je došlo tokom građenja.

Iz projekata izvedenog objekta se moraju jasno videti sva eventualna odstupanja izvedenih radova od projekta za izvođenje.

U tom slučaju se izrađuje se glavna sveska projekta izvedenog objekta koja, osim sadržaja iz glavne sveske projekta za izvođenje, sadrži i detaljan opis svih nastalih izmena tokom građenja objekta.

Glavnoj svesci projekta izvedenog objekta se obavezno prilaže i:

- Obrazloženje usklađenosti izvedenog objekta sa izdatom građevinskom dozvolom;
- Opis eventualnih odstupanja izvedenog objekta u odnosu na projekat za građevinsku dozvolu, koji sadrži i navode listova pojedinih delova projekta gde su te izmene vidljive, ukoliko ova odstupanja ne predstavljaju izmene koje iziskuju izmenu građevinske dozvole.

Da li se projekat izvedenog objekta može izrađivati u fazama?

Projekat izvedenog objekta se može izrađivati fazama, odnosno delovima, koji odgovaraju fazama, odnosno delovima objekta koji u skladu sa tehničkom dokumentacijom ili prema mišljenju komisije za tehnički pregled predstavljaju tehničko-tehnološke celine i mogu se kao takvi samostalno koristiti, za koje se utvrđuje podobnost za upotrebu, odnosno izdaje upotrebna dozvola.

Da li je projekat izvedenog objekta predmet posebnih saglasnosti?

Ne. Ukoliko izmene u toku građenja utiču na mere zaštite od požara, a nastale su nakon pribavljanja saglasnosti u pogledu mera zaštite od požara na projekat za izvođenje, neophodno je pribaviti saglasnost na izmene projekta za izvođenje, pa tek nakon toga pristupiti kompletiranju projekta izvedenog objekta.

Da li se vrši tehnička kontrola projekta izvedenog objekta?

Ne, tehnička kontrola se vrši isključivo za projekat za građevinsku dozvolu.

XI-C TEHNIČKI PREGLED

- REF:** Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 124.
 Pravilnik o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata (PTP)
 Pravilnik o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe zakona o planiranju i izgradnji (PJO)

Šta je tehnički pregled objekta?

Tehničkim pregledom objekta se utvrđuje podobnost objekta za upotrebu, odnosno utvrđuje usklađenost izvedenih radova sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, odnosno izvodili radovi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

Kada je obavezno vršenje tehničkog pregleda objekta?

Vršenje tehničkog pregleda objekta je obavezno u svim slučajevima kada se pristupa pribavljanju upotrebne dozvole:

- Za sve objekte koji izgrađeni na osnovu prethodno izdate građevinske dozvole, osim za objekte kategorije A;
- U slučaju radova izvedenih na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova, ukoliko investitor želi da pribavi upotrebnu dozvolu.

U slučaju objekata kategorije A, kada se vršenje tehničkog pregleda nije obavezno, u skladu sa članom 5. PJO, umesto izveštaja o tehničkom pregledu kojim se potvrđuje podobnost objekta za upotrebu, investitor pribavlja samo potvrdu izdatu od strane lica koje ispunjava uslove propisane prema ZPI za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova za tu vrstu objekata, o tome da je:

- Izgradnja objekta završena i objekat izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- Objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu, za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom.

Da li se tehnički pregled objekta može vršiti fazno, ili za delove objekta?

Tehnički pregled objekta vrši se po završetku izgradnje objekta, faze ili dela objekta, za objekat za koji je izdata građevinska dozvola, odnosno rešenje o odobrenju, a investitor namerava da podnese zahtev nadležnom organu za izdavanje upotrebne dozvole.

Tehnički pregled vrši se i uporedo sa izvođenjem radova, a može se vršiti:

- Za ceo objekat;
- Po fazama izgradnje objekta, za objekte za koje je građevinskom dozvolom predviđena fazna izgradnja;
- Za delove objekta koji nisu građevinskom dozvolom predviđeni kao posebne faze, a koji prema mišljenju komisije za tehnički pregled ili u skladu sa tehničkom dokumentacijom predstavljaju tehničko-tehnološke celine i mogu se kao takvi samostalno koristiti.

Šta obuhvata tehnički pregled objekta?

Tehnički pregled objekta obuhvata:

- Proveru potpunosti tehničke i druge dokumentacije za izgradnju objekta, odnosno za izvođenje radova;
- Kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa građevinskom dozvolom, odnosno rešenjem o odobrenju, tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, odnosno izvodili radovi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

Ko može vršiti tehnički pregled objekta?

Tehnički pregled objekta vrši komisija ili privredno društvo, odnosno drugo pravno koje je upisano u odgovarajući registar za obavljanje tih poslova, a koje određuje investitor.

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

- Može, ali ne mora biti zaposleno u privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu kome je investitor poverio vršenje tehničkog pregleda;
- Nije zaposleno u privrednom društvu, odnosno, drugom pravnom licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju ili je bilo izvođač radova;
- Nije učestvovalo u izradi tehničke dokumentacije i studije procene uticaja na životnu sredinu ili u izvođenju radova;
- Nije vršilo stručni nadzor;
- Ne vrši inspekcijски nadzor, odnosno ne radi na poslovima izdavanja građevinske dozvole.

Kako se određuje sastav komisije za tehnički pregled?

Sastav komisije za tehnički pregled se određuje tako da njeni članovi budu lica koja imaju licence koje odgovaraju oblastima delova tehničke dokumentacije na osnovu koje se vršilo izvođenje radova.

U slučaju kada su za objekat, fazu ili deo objekta utvrđene posebne mere zaštite od požara, član komisije koji utvrđuje podobnost za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara je i lice određeno u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje zaštita od požara (ZZP), i to:

- Lice koje poseduje odgovarajuću licencu prema propisima iz oblasti zaštite od požara, za sve objekte navedene u članu 33. ZZP, osim za objekte navedene u članu 36. ZZP;
- Lice sa licencom zaposleno u organu državne uprave nadležnom za poslove zaštite od požara ovlašćeno za donošenje rešenja u delokrugu rada, za sve objekte navedene u članu 34. i 36. ZZP.

U slučaju kada je za objekat, fazu ili deo objekta utvrđena obaveza procene uticaja na životnu sredinu, član komisije koji utvrđuje podobnost za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera propisanih studijom o proceni uticaja na životnu sredinu je i lice koje je stručno iz oblasti koja je predmet studije, u skladu sa zakonom kojim se uređuje procena uticaja na životnu sredinu (ZPUŽS).

Kako se imenuje komisija za tehnički pregled?

Članove komisije, kao i predsednika komisije, odlukom imenuje:

- Ovlašćeno lice privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica, kome je investitor poverio vršenje tehničkog pregleda;
- Investitor, ukoliko su članovi i predsednik komisije fizička lica.

Investitor sa članovima komisije, odnosno privrednim društvom ili drugim pravnim licem, zaključuje ugovor, čiji sastavni deo je odluka o imenovanju.

Imenovanje člana komisije koje utvrđuje podobnost za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera propisanih studijom o proceni uticaja na životnu sredinu vrši u skladu sa zakonom kojim se uređuje procena uticaja na životnu sredinu.

Imenovanje člana Komisije koje utvrđuje podobnost za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara, ukoliko je to lice zaposleno u organu nadležnom za poslove zaštite od požara, vrši se na osnovu akta o imenovanju donetog od strane tog nadležnog organa.

Kada se može vršiti probni rad?

Komisija za tehnički pregled može da odobri puštanje objekta u probni rad ako se, radi utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu, moraju vršiti prethodna ispitivanja i provera instalacija, uređaja, postrojenja, stabilnosti ili bezbednosti objekta, uređaja i postrojenja za zaštitu životne sredine, uređaja za zaštitu od požara ili druga ispitivanja, ili ako je to predviđeno tehničkom dokumentacijom, odnosno građevinskom dozvolom ili rešenjem o odobrenju izvođenja radova.

Puštanje u probni rad može se vršiti i za faze, odnosno delove objekta koji predstavljaju tehničko-tehnološke celine i mogu se kao takvi samostalno koristiti.

Probni rad može trajati najduže godinu dana.

Šta su zapisnik i izveštaj o tehničkom pregledu?

O izvršenom tehničkom pregledu se sačinjava zapisnik, a komisija utvrđuje da li je objekat, faza ili deo objekta, podoban za upotrebu ili nije. Ukoliko su na objektu utvrđeni nedostaci i nepravilnosti, ili ako postoji sumnja u kvalitet, odnosno ako u toku probnog rada nisu ispunjeni uslovi za izdavanje upotrebne dozvole, komisija može:

- Dati mišljenje da se može odobriti upotreba objekta tek posle otklanjanja tih nedostataka i nepravilnosti, ili s obzirom na vrstu i prirodu nedostataka i nepravilnosti i pre njihovog otklanjanja, uz preduzimanje potrebnih mera obezbeđenja pri izvođenju naknadnih radova na otklanjanju uočenih nedostataka i nepravilnosti;
- Dati predlog da se objekat poruši ili ukloni, ako je utvrđeno da se nedostaci i nepravilnosti na objektu ne mogu otkloniti, ili da postoji neotklonjiva opasnost po stabilnost objekta, odnosno po život ili zdravlje ljudi, saobraćaj ili susedne objekte;
- Predložiti ispitivanje kvaliteta materijala, instalacija i opreme.

Ako su utvrđeni bitni nedostaci i nepravilnosti na izvedenom objektu, predsednik komisije za tehnički pregled objekta dužan je da Inženjerskoj komori Srbije dostavi spisak utvrđenih nepravilnosti i nedostataka sa podacima o odgovornom izvođaču radova.

Komisija na osnovu utvrđene podobnosti za upotrebu donosi predlog da se može ili ne može izdati upotrebna dozvola, u skladu sa Prilogom 2 PTP.

Zapisnik o tehničkom pregledu i predlog o podobnosti za upotrebu potpisuju svi članovi komisije i predsednik komisije.

Ukoliko je član komisije koji utvrđuje podobnost za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara lice zaposleno u organu nadležnom za poslove zaštite od požara, to lice ne potpisuje zapisnik o tehničkom pregledu, niti predlog o podobnosti za upotrebu, već to lice izdaje rešenje, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje zaštita od požara, koje se prilaže zapisniku o tehničkom pregledu i čini njegov sastavni deo.

Zapisnik o tehničkom pregledu i predlog o podobnosti za upotrebu zajedno čine izveštaj komisije, koji predstavlja sastavni deo dokumentacije koja se predaje nadležnom organu uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole.

Ukoliko se tehnički pregled vrši uporedo sa izvođenjem radova, odnosno po fazama ili za delove objekta koji prema mišljenju komisije ili u skladu sa tehničkom dokumentacijom predstavljaju tehničko-tehnološke celine i mogu se kao takvi samostalno koristiti, komisija može izdati:

- Delimični izveštaj za tu fazu, odnosno deo objekta, a po izgradnji celog objekta konačni Izveštaj, za ceo objekat, ukoliko se izdaje jedinstvena upotrebna dozvola za ceo objekat;
- Konačni izveštaj po završetku tehničkog pregleda za svaku fazu, odnosno deo objekta, ukoliko se za njih izdaju posebne upotrebne dozvole.

DOKUMENTACIJA ZA TEHNIČKI PREGLED

- Građevinska dozvola, odnosno rešenje o odobrenju izvođenja radova
- Projekat za građevinsku dozvolu, odnosno idejni projekat ukoliko je za objekat ili za izvođenje radova izdato rešenje o odobrenju izvođenja radova
- Projekat izvedenog objekta ili projekat za izvođenje potvrđen i overen od strane investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju
- Pojedinačni sertifikati kojima se dokazuje kvalitet ugrađenog materijala i opreme (deklaracije proizvođača), odnosno izvršenih radova (probne kocke, provere kvaliteta nasutih podloga, izveštaji o ispitivanju instalacija i opreme i dr.)
- Posebni sertifikati koje izdaju specijalizovane ovlašćene institucije, a odnose se na ispravnost odgovarajućih sistema instalacija i opreme (liftovi, uzemljenje instalacija, emisija buke i dr.)
- Izveštaj o izvršenim geodetskim osmatranjima, sa izjavom odgovornog izvođača radova, u skladu sa PTP
- Saglasnost organa nadležnog za poslove zaštite od požara na projekat za izvođenje, ako se radi o objektu za koji se utvrđuju posebne mere zaštite od požara, u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita od požara
- Saglasnost nadležnog organa na studiju o proceni uticaja na životnu sredinu, ukoliko je utvrđena obaveza pribavljanja saglasnosti na procenu uticaja, u skladu sa zakonom kojim se uređuje procena uticaja na životnu sredinu
- Elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta
- Elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije
- Sertifikat o energetskim svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetskim svojstvima
- Građevinski dnevnik i druga gradilišna dokumentacija koja je, u pojedinim slučajevima, predviđena ugovorom o građenju, kao i knjiga inspekcije

Ukoliko se tehnički pregled vrši uporedo sa izvođenjem radova, odnosno po fazama, ili za delove objekta koji prema mišljenju komisije za tehnički pregled ili u skladu sa tehničkom dokumentacijom predstavljaju tehničko-tehnološke celine i mogu se kao takvi samostalno koristiti, komisiji se za potrebe vršenja tehničkog pregleda potrebna dokumentacija dostavlja fazno, za tu fazu, odnosno deo objekta.

SADRŽINA ZAPISNIKA O TEHNIČKOM PREGLEDU

- Datum obrazovanja komisije
- Imena članova i predsednika komisije, kao i odluka o njihovom imenovanju
- Naziv investitora i izvođača radova i imena njihovih predstavnika koji su učestvovali u radu komisije, kao i imena drugih lica koja su učestvovala u radu komisije ili prisustvovala njenom radu
- Mesto, vreme i način rada komisije
- Predmet tehničkog pregleda
- Spisak dokumentacije stavljene na raspolaganje komisiji
- Opis izmena do kojih je došlo tokom izvođenja radova, odnosno izgradnje objekta, ukoliko postoje, u odnosu na građevinsku dozvolu, odnosno projekat za izvođenje
- Osnovni podaci o priključcima objekta na infrastrukturu
- Podaci o specifikaciji posebnih delova objekta, ako postoje (njihovo označenje, položaj u objektu i površina)
- Konačna obračunata vrednost izvedenih radova
- Konstatcija da je objekat izveden skladu sa građevinskom dozvolom, odnosno rešenjem o odobrenju izvođenja radova, prema projektu za izvođenje, odnosno projektu izvedenog objekta ili njihovim delovima ukoliko se vrši tehnički pregled faze ili dela objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti
- Konstatcija da je objekat, faza ili deo objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti, podoban za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera zaštite od požara, ukoliko su za objekat utvrđene posebne mere zaštite od požara
- Konstatcija da je objekat, faza ili deo objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku celinu i može se kao takav samostalno koristiti, podoban za upotrebu u pogledu sprovedenosti mera propisanih studijom o proceni uticaja na životnu sredinu, ukoliko je za objekat utvrđena obaveza izrade studije o proceni uticaja na životnu sredinu
- Mišljenje i predlozi komisije, kao i izdvojena mišljenja pojedinih članova komisije, ukoliko postoje
- Potvrda o odobrenju za puštanje u probni rad, ukoliko je komisija, radi utvrđivanja podobnosti objekta, faze ili dela objekta, za upotrebu, utvrdila potrebu vršenja probnog rada

ZAPISNIK O
TEHNIČKOM
PREGLEDU

+

POTVRDA O
PODOBNOŠTI
ZA UPOTREBU

=

IZVEŠTAJ O
TEHNIČKOM
PREGLEDU

XI-D KRUNA VAŠIH NAPORA: UPOTREBNA DOZVOLA I UPIS PRAVA SVOJINE

- REF:** Zakon o planiranju i izgradnji (ZPI), član 158.
 Zakon o državnom premeru i katastru, čl. 97. i 98.
 Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (POP), čl. 42-49.
 Pravilnik o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata (PTP)
 Pravilnik o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe zakona o planiranju i izgradnji (PJO)

Za koje objekte i kada je potrebno pribaviti upotrebnu dozvolu?

Upotrebnu dozvolu je neophodno pribaviti pre upotrebe objekta, i to:

- Za objekte koji su izgrađeni na osnovu građevinske dozvole;
- Na zahtev investitora, za objekte za koje je izdato rešenje o odobrenju izvođenja radova (čl. 145. ZPI).

Koja dokumentacija se podnosi uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole?

Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole, koji se podnosi kroz CIS, obavezno se podnosi sledeća dokumentacija:

- Izveštaj komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu sa predlogom da se može izdati upotrebna dozvola, u skladu sa PTP, osim za objekte kategorije A, za koje se podnosi potvrda iz člana 5. PJO;
- Projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, stručnog nadzora i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom stanju ili projekat izvedenog objekta, u skladu sa PTD, osim za objekte kategorije "A", za koje se umesto projekta izvedenog objekta može priložiti geodetski snimak izvedenog objekta na parceli, na overenoj katastarsko-topografskoj podlozi;
- Elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- Elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije;
- Sertifikat o energetskim svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetskim svojstvima.

Svu navedenu dokumentaciju, organu koji je izdao građevinsku dozvolu dostavlja investitor, jer se ne radi o aktima koji su u posedu državnih organa.

Šta proverava nadležni organ?

Nadležni organ vrši proveru ispunjenosti formalnih uslova za izdavanje upotrebne dozvole, odnosno proverava:

- Nadležnost za postupanje po zahtevu;
- Da li je podnosilac zahteva lice koje, u skladu sa ZPI može biti podnosilac zahteva;
- Da li je zahtev podnet na u propisanoj formi i da li sadrži sve propisane podatke;
- Da li je uz zahtev priložena sva dokumentacija propisana u ZPI i podzakonskim aktima donetim na osnovu ZPI;
- Da li je uz zahtev priložen dokaz o uplati propisane naknade, odnosno takse.

Ukoliko je građevinska dozvola izdata za više katastarskih parcela, odnosno delova katastarskih parcela, uz obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje tih parcela u skladu sa zakonom, nadležni organ pre izdavanja upotrebne dozvole, po službenoj dužnosti proverava

Napomene u vezi sa izdavanjem upotrebne dozvole

- Upotrebna dozvola se može izdati i za deo objekta koji se može samostalno koristiti;
- Upotrebna dozvola sadrži naročito:
 - podatke o investitoru, odnosno vlasniku objekta,
 - osnovne podatke o objektu, sa podacima o priključcima tog objekta na infrastrukturu, kao i specifikaciju posebnih delova objekta, ako postoje, koji se unose na osnovu elaborata geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta i elaborata geodetskih radova za podzemne instalacije,
 - podatke o katastarskoj parceli, odnosno parcelama na kojima je izgrađen objekat,
 - podatke o dokumentaciji na osnovu koje se upotrebna dozvola izdaje,
 - propisane garantne rokove za objekat, odnosno pojedine vrste radova kada je to utvrđeno posebnim propisom,
 - konačni obračun doprinosa;
- Objekat se može koristiti i bez izdate upotrebne dozvole, ako u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva uz koji je priložen nalaz komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, nadležni organ nije zaključkom odbacio izdavanje upotrebne dozvole;
- Nadležni organ koji je izdao upotrebnu dozvolu je po službenoj dužnosti dostavlja investitoru i finansijeru (ako i na njega glasi građevinska dozvola), kao i nadležnoj građevinskoj inspekciji, a radi informisanja i imaocima javnih ovlašćenja.

kod organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra da li je izvršeno spajanje tih katastarskih parcela.

Ukoliko nadležni organ utvrdi da su ispunjeni formalni uslovi, nadležni organ izdaje rešenjem upotrebnu dozvolu, a ako formalni uslovi nisu ispunjeni, nadležni organ zahtev odbacuje zaključkom, u oba slučaja u roku od pet radnih dana od podnošenja zahteva.

Podnosilac zahteva može samo jednom iskoristiti pravo da otkloni sve utvrđene nedostatke i podnese nov, usaglašeni zahtev, bez obaveze ponovnog dostavljanja dokumentacije podnete uz zahtev koji je odbačen i ponovnog plaćanja takse i naknade, i to u roku od 10 dana od prijema zaključka o odbacivanju, a najkasnije 30 dana od dana njegovog objavljivanja na internet stranici nadležnog organa.

Da li se na zaključak o odbacivanju zahteva može žaliti?

Protiv zaključka o odbacivanju zahteva može se izjaviti:

- Prigovor nadležnom opštinskom, odnosno gradskom veću, preko nadležnog organa, u roku od 3 dana od dana dostavljanja;
- Prigovor Vladi Republike Srbije, odnosno izvršnom veću autonomne pokrajine, ukoliko je zaključak o odbacivanju zahteva donelo ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine.

Ko podnosi zahtev za upis prava svojine?

Organ koji je izdao upotrebnu dozvolu. Nadležni organ, po službenoj dužnosti, u roku od pet radnih dana po pravnosnažnosti izdate upotrebne dozvole, dostavlja nadležnoj službi za katastar kroz CIS:

- Upotrebnu dozvolu;
- Elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- Elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Po dostavljanju upotrebne dozvole, služba za katastar, po službenoj dužnosti:

- Donosi rešenje o kućnom broju (ako se upotrebna dozvola odnosi na novoizgrađeni objekat) i rešenje kojim vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta, u roku od sedam dana od dostavljanja upotrebne dozvole;
- Dostavlja investitoru i nadležnom organu uprave doneta rešenja o kućnom broju i upisanom pravu svojine, bez odlaganja;
- Vršiti upis u katastar vodova, u roku od 30 dana od dostavljanja upotrebne dozvole.

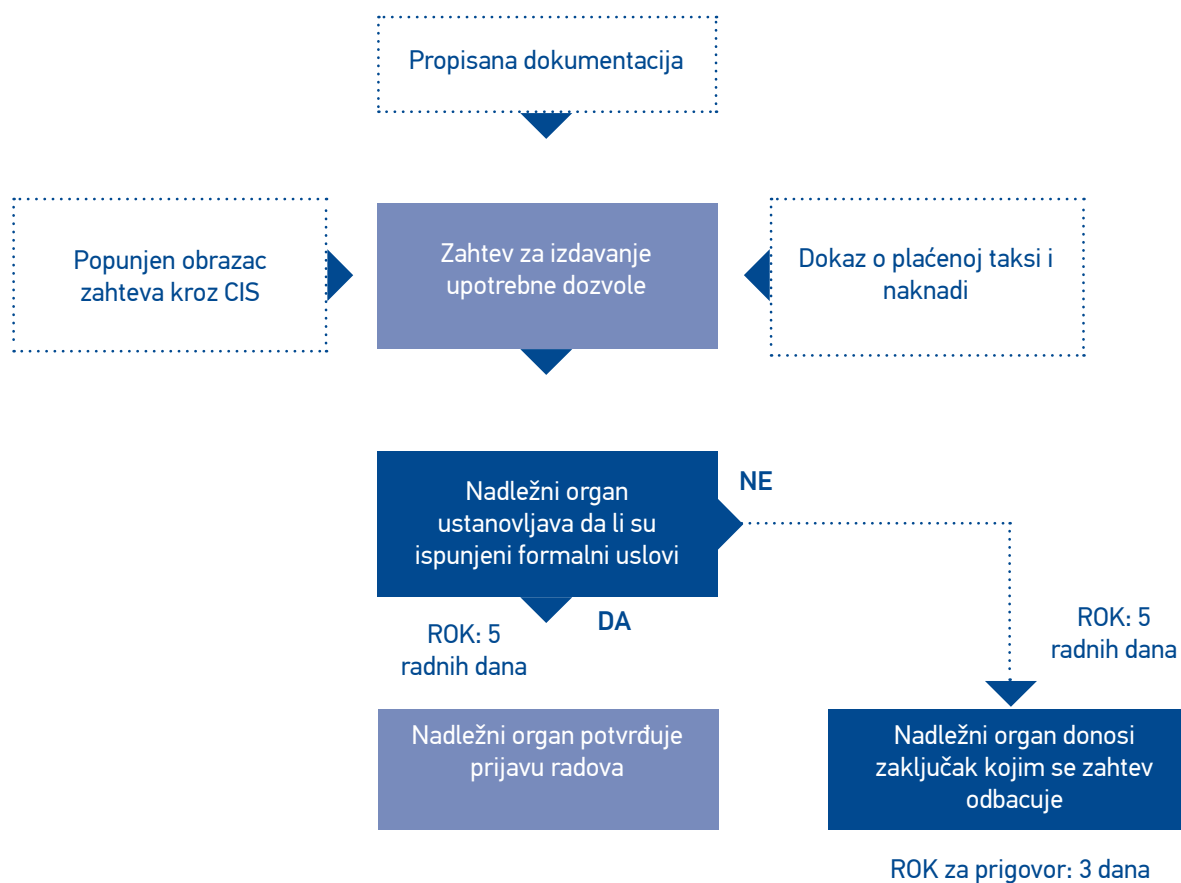
Upis na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova

Pravnosnažno rešenje za objekte za koje je izdato rešenje o odobrenju izvođenja radova (član 145. ZPI) je dovoljan osnov za upis prava svojine, ako se radi o:

- Objektu iz člana 145. ZPI koji se može upisati u katastar nepokretnosti;
- Promeni namene objekta, odnosno dela objekta, bez izvođenja radova.

Ako je za objekat za koji je izdato rešenje o odobrenju izvođenja radova izdata i upotrebna dozvola na zahtev investitora, osnov za upis prava svojine predstavljaju pravnosnažna rešenja o odobrenju izvođenja radova i o upotrebnoj dozvoli.

POSTUPAK IZDAVANJA UPOTREBNE DOZVOLE



XII PRILOZI

XII-A SPISAK RELEVANTNIH PROPISA

2016

Pravilnik o katastarskom premeru i katastru nepokretnosti (*„Sl. glasnik RS”, br. 7/2016 i 88/2016*)

2015

Zakon o planiranju i izgradnji (*„Sl. glasnik RS”, br. 72/2009, 81/2009 - ispr, 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014*), *Odluku US RS - 65/2017*.

1. Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (*„Sl. glasnik RS”, br. 113/2015 i 96/2016*)
2. Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja tehničke kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata (*„Sl. glasnik RS”, br. 23/2015, 77/2015, 58/2016 i 96/2016*)
3. Pravilnik o izgledu, sadržini i mestu postavljanja gradilišne table (*„Sl. glasnik RS”, br. 22/2015*)
4. Pravilnik o klasifikaciji objekata (*„Sl. glasnik RS”, br. 22/2015*)
5. Pravilnik o legitimaciji i opremi urbanističkog i građevinskog inspektora (*„Sl. glasnik RS”, br. 30/2015*)
6. Pravilnik o načinu razmene dokumenata i podnesaka elektronskim putem i formi u kojoj se dostavljaju akta u vezi sa objedinjenom procedurom (*„Sl. glasnik RS”, br. 113/2015*)
7. Pravilnik o načinu zatvaranja i obeležavanju zatvorenog gradilišta (*„Sl. glasnik RS”, br. 22/2015*)
8. Pravilnik o načinu i postupku za raspisivanje i sprovođenje urbanističko-arhitektonskog konkursa (*„Sl. glasnik RS”, br. 31/2015*)
9. Pravilnik o načinu, postupku i sadržini podataka za utvrđivanje ispunjenosti uslova za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i licence za građenje objekata za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo, odnosno autonomna pokrajina, kao i o uslovima za oduzimanje tih licenci (*„Sl. glasnik RS”, br. 24/2015*)
10. Pravilnik o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe zakona o planiranju i izgradnji (*„Sl. glasnik RS”, br. 85/2015*)
11. Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju (*„Sl. glasnik RS”, br. 22/2015*)
12. Pravilnik o polaganju stručnog ispita u oblasti prostornog i urbanističkog planiranja, izrade tehničke dokumentacije, građenja i energetske efikasnosti i o izdavanju i oduzimanju licence za odgovornog urbanistu, projektanta, izvođača radova i odgovornog planera (*„Sl. glasnik RS”, br. 27/2015 i 92/2015*)

13. Pravilnik o postupku donošenja i sadržini programa uklanjanja objekata („Sl. glasnik RS“, br. 27/2015)
14. Pravilnik o sadržini i načinu objavljivanja podataka registra inženjera Inženjerske komore Srbije („Sl. glasnik RS“, br. 35/2015)
15. Pravilnik o sadržini i načinu vođenja i održavanja centralnog registra planskih dokumenata, informacionog sistema o stanju u prostoru i lokalnog informacionog sistema i digitalnom formatu dostavljanja planskih dokumenata („Sl. glasnik RS“, br. 33/2015)
16. Pravilnik o sadržini i načinu vođenja knjige inspekcije, građevinskog dnevnika i građevinske knjige („Sl. glasnik RS“, br. 22/2015)
17. Pravilnik o sadržini i načinu vođenja stručnog nadzora („Sl. glasnik RS“, br. 22/2015, br. 24/2017)
18. Pravilnik o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata („Sl. glasnik RS“, br. 27/2015, br. 29/2016)
19. Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br. 64/2015)
20. Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. glasnik RS“, br. 23/2015 i 77/2015)
21. Pravilnik o sadržini, načinu, postupku i rokovima izrade i objavljivanje separata („Sl. glasnik RS“, br. 33/2015)
22. Pravilnik o sadržini, postupku i načinu donošenja programa uređivanja građevinskog zemljišta („Sl. glasnik RS“, br. 27/2015)
23. Pravilnik o tehničkim standardima planiranja, projektovanja i izgradnje objekata, kojima se osigurava nesmetano kretanje i pristup osobama sa invaliditetom, deci i starim osobama („Sl. glasnik RS“, br. 22/2015)
24. Pravilnik o uslovima i kriterijumima za su/finansiranje izrade planskih dokumenata („Sl. glasnik RS“, br. 48/2015)
25. Pravilnik o uslovima i načinu rada komisije za stručnu kontrolu planskih dokumenata, komisije za kontrolu usklađenosti planskih dokumenata i komisije za planove jedinice lokalne samouprave („Sl. glasnik RS“, br. 55/2015)
26. Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova („Sl. glasnik RS“, br. 58/2012, 74/2015 i 82/2015)
27. Pravilnik o uslovima osiguranja od profesionalne odgovornosti („Sl. glasnik RS“, br. 40/2015)
28. Pravilnik o uslovima za postavljanje privremenih montažnih objekata na površinama javne namene („Sl. list grada Pančeva“, br. 18/2015)
29. Uredba o lokacijskim uslovima („Sl. glasnik RS“, br. 35/2015 i 114/2015)
30. Uredba o tehničkim i drugim zahtevima za konstrukcione hladnooblikovane zavarene šuplje profile od nelegiranih i sitnozrnih čelika („Sl. glasnik RS“, br. 93/2015)
31. Uredba o tehničkim i drugim zahtevima za pepeo, kao građevinski materijal namenjen za upotrebu u izgradnji, rekonstrukciji, sanaciji i održavanju infrastrukturnih objekata javne namene

(„Sl. glasnik RS“, br. 56/2015)

32. Uredba o tehničkim i drugim zahtevima za čelik za armiranje betona („Sl. glasnik RS“, br. 35/2015, br. 44/2016,)
33. Uredba o uslovima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuđiti ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslove, način i postupak razmene nepokretnosti („Sl. glasnik RS“, br. 61/2015, br. 88/2015, br. 46/2017)

2014

1. Pravilnik o kvalitetu cementa („Sl. glasnik RS“, br. 34/2013 i 44/2014)
2. Pravilnik o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju („Sl. list SFRJ“, br. 38/89 i „Sl. glasnik RS“, br. 118/2014)
3. Pravilnik o utvrđivanju visine troškova stručne kontrole tehničke dokumentacije („Sl. glasnik RS“, br. 137/2014)

2013

1. Pravilnik o sadržini i načinu izdavanja građevinske dozvole („Sl. glasnik RS“, br. 93/2011 i 103/2013 - odluka US)

2012

1. Pravilnik o metodologiji i proceduri realizacije projekata od značaja za Republiku Srbiju („Sl. glasnik RS“, br. 1/2012)
2. Pravilnik o načinu rada, postupku, sastavu, načinu izbora i razrešenja sudija Suda časti Inženjerske komore Srbije („Sl. glasnik RS“, br. 16/2012)
3. Pravilnik o sadržini i obimu prethodnih radova, prethodne studije opravdanosti i studije opravdanosti („Sl. glasnik RS“, br. 1/2012)
4. Pravilnik o uslovima, sadržini i načinu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 69/2012)

2011

1. Pravilnik o energetske efikasnosti zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 61/2011)
2. Uredba o utvrđivanju programa implementacije Prostornog plana Republike Srbije od 2010. do 2020. godine, za period od 2011. do 2015. godine („Sl. glasnik RS“, br. 102/2011)

2010

1. Pravilnik o sadržini informacije o lokaciji i o sadržini lokacijske dozvole („Sl. glasnik RS“, br. 3/2010)
2. Pravilnik o uslovima, načinu vođenja i pristupa, kao i o sadržini registra investitora („Sl. glasnik RS“, br. 55/2010)

2009

1. Uredba o utvrđivanju prostornog plana područja infrastrukturnog koridora Niš - granica Bugarske („Sl. glasnik RS“, br. 86/2009)
2. Uredba o utvrđivanju prostornog plana područja posebne namene Nacionalnog parka Kopaonik („Sl. glasnik RS“, br. 95/2009, br. 89/2016)

Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu („Sl. glasnik RS“, br. 64/2015)

Zakon o energetici (Sl. glasnik RS“ 145/2014)

- Pravilnik o energetskej dozvoli („Sl. glasnik RS“, br. 15/2015)
- Uredba o uslovima isporuke i snabdevanja električnom energijom („Sl. glasnik RS“, br. 63/2013)

Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. glasnik RS“, br. 135/2004 i 88/2010)

- Uredba o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Sl. glasnik RS“, br. 114/2008)

Zakon o zaštiti od požara („Sl. glasnik RS“, br. 111/2009 i 20/2015)

- Pravilnik o načinu izrade i sadržaju Plana zaštite od požara autonomne pokrajine, jedinice lokalne samouprave i subjekata razvrstanih u prvu i drugu kategoriju („Sl. glasnik RS“, br. 73/2010)
- Uredba o razvrstavanju objekta, delatnosti i zemljišta u kategorije ugroženosti od požara („Sl. glasnik RS“, br. 76/2010)
- Pravilnik o organizovanju zaštite od požara prema kategoriji ugroženosti od požara („Sl. glasnik RS“, br. 92/2011)
- Strategija zaštite od požara za period 2012-2017. Godine („Sl. glasnik RS“, br. 21/2012)

Zakon o zaštiti životne sredine („Sl. glasnik RS“, br. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - dr. zakon, 72/2009 - dr. zakon i 43/2011 - odluka US RS 14/2016)

- Uredba o određivanju aktivnosti čije obavljanje utiče na životnu sredinu („Sl. glasnik RS“, br. 109/2009 i 8/2010)
- Pravilnik o postupku obaveštavanja, odnosno razmene podataka o seveso postrojenju, odnosno kompleksu čije aktivnosti mogu dovesti do nastanka hemijskog udesa sa prekograničnim efektima („Sl. glasnik RS“, br. 26/2013)

Zakon o javnim putevima („Sl. glasnik RS“, br. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 i 104/2013)

- Uredba o kategorizaciji državnih puteva („Sl. glasnik RS“, br. 105/2013, 119/2013 i 93/2015)
- Pravilnik o osnovnim uslovima koje tunel na javnom putu mora da ispunjava sa gledišta bezbednosti saobraćaja i podobnosti puta za odvijanje saobraćaja („Sl. glasnik RS“, br. 121/2012)

Zakon o vodama („Sl. glasnik RS“, br. 30/2010, 93/2012 i br. 101/2016)

Zakon o šumama („Sl. glasnik RS“, br. 30/2010, 93/2012 i 89/2015)

Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Sl. glasnik RS“, br. 62/2006, 65/2008 - dr. zakon, 41/2009 i 112/2015)

Zakon o železnici („Sl. glasnik RS“, br. 45/2013 i 91/2015)

- Uredba o kategorizaciji železničkih pruga („Sl. glasnik RS“, br. 115/2013 i br. 57/2017)
- Pravilnik o licencama za upravljanje železničkom infrastrukturom („Sl. glasnik RS“, br. 9/2014)
- Pravilnik o elementima železničke infrastrukture („Sl. glasnik RS“, br. 10/2014)

Zakon o održavanju stambenih zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 44/95, 46/98, 1/2001 - odluka USRS, 101/2005 - dr. zakon, 27/2011 - odluka US i 88/2011)

Zakon o stanovanju i održavanju zgrada („Službeni glasnik RS“, br. 104/2016)

Zakon o stanovanju („Sl. glasnik RS“, br. 50/92, 76/92, 84/92 - ispr., 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 - ispr., 48/94, 44/95 - dr. zakon, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005 - dr. zakon i 99/2011, Vidi: Odluku US RS - 102/2012. Prestao da važi 31.12.2016. godine, osim odredaba čl. 16. do 28, čl. 34. do 38, čl. 45a i 45b, kao i odredbe člana 32. koja prestaje da važi po isteku dve godine od dana stupanja na snagu Zakona o stanovanju i održavanju zgrada - vidi: čl. 157. Zakona - 104/2016.)

Zakon tehničkim zahtevima za proizvode i ocenjivanju usaglašenosti („Sl. glasnik RS“, br. 36/2009)

Zakon o državnom premeru i katastru („Sl. glasnik RS“, br. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 - odluka US i 96/2015, Vidi: Autentično tumačenje - 47/2017.)

Zakon o javnoj svojini („Sl. glasnik RS“, br.72/2011, 88/2013 i 105/2014, 104/2016 - drugi zakon i 108/2016.)

Zakon o eksproprijaciji („Sl. glasnik RS“, br. 53/95, „Sl. list SRJ“, br. 16/2001 - odluka SUS i („Sl. glasnik RS“, br. 20/2009 i 55/2013 - odluka US, Vidi: Autentično tumačenje - 106/2016.)

Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa („Zakon je objavljen u “Službenom listu SFRJ”, br. 6/80 i 36/90 i “Službenom listu SRJ”, br. 29/96. Vidi: čl. 64. Ustavne povelje - SL SCG, 1/2003-1. Vidi: čl. 43. Zakona - RCG, 52/2004-2. Vidi: čl. 63. Zakona - RS, 115/2005-10.

Zakon o obligacionim odnosima (Zakon je objavljen u “Službenom listu SFRJ”, br. 29/78, 39/85, 45/89 - Odluka USJ, 57/89 i “Službenom listu SRJ”, br. 31/93.)

Zakon o prometu nepokretnosti („Sl. glasnik RS“, br.93/2014, 121/2014 i 6/2015)

Zakon o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju, („Sl. glasnik RS“, br.72/2011, 108/2013 i 142/2014 88/2015 - Odluka US RS)

Zakon o porezima na imovinu („Sl. glasnik RS“, br. 26/2001, “Sl. list SRJ”, br. 42/2002 - odluka SUS i „Sl. glasnik RS“, br. 80/2002, 80/2002 - dr. zakon, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 - odluka US, 47/2013 i 68/2014 - dr. zakon)

Zakon o javno-privatnom partnerstvu i koncesijama („Sl. glasnik RS“, br. 88/2011, br.15/2016 i br. 104/2016.)

Zakon o inspeksijskom nadzoru („Sl. glasnik RS“, br. 36/2015)

Zakon o prostornom planu Republike Srbije od 2010. do 2020. godine („Sl. glasnik RS“, br. 88/2010)

Zakon o opštem upravnom postupku („Sl. glasnik RS“, br. 33/97 i 31/2001 i „Sl. glasnik RS“, br. 30/2010)

Zakon o opštem upravnom postupku (“Sl. glasnik RS”, br. 18/2016)

Zakon o državnoj upravi („Sl. glasnik RS“, br. 79/2005, 101/2007, 95/2010 i 99/2014)

Zakon o privrednim prestupima („Sl. list SFRJ“, br. 4/77, 36/77 - ispr., 14/85, 10/86 (prečišćen tekst), 74/87, 57/89 i 3/90 i “Sl. list SRJ”, br. 27/92, 16/93, 31/93, 41/93, 50/93, 24/94, 28/96 i 64/2001 i “Sl. glasnik RS”, br. 101/2005 - dr. zakon)

Zakon o prekršajima („Sl. glasnik RS“, br. 65/2013, br. 13/2016 i br. 98/2016 - Odluka US RS)

Krivični zakonik („Sl. glasnik RS“, br.85/2005, 88/2005, 107/2005, 72/2009, 111/2009,121/2012 (pogledaj i čl. 45), 104/2013, 108/2014 i br. 94/2016)

Zakon o ozakonjenju objekata („Sl. glasnik RS“, br. 96/2015)

Zakon o republičkim administrativnim taksama („Sl. glasnik RS“, br. 43/2003, 51/2003 - ispr., 61/2005, 101/2005 - dr. zakon, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - usklađeni din. izn., 55/2012 - usklađeni din. izn., 93/2012, 47/2013 - usklađeni din. izn., 65/2013 - dr. zakon, 57/2014 - usklađeni din. izn., 45/2015 - usklađeni din. izn., 83/2015 i 112/2015, 50/2016, 61/2017)

Zakon o lokalnoj samoupravi („Sl. glasnik RS“,br.129/2007. Vidi: čl. 145. tač. 2) Zakona - 83/2014-22 i br. 101/2016)

XII-B VREME JE NOVAC: PREGLED ROKOVA

Radnja	Nadležnost	Rok
Izdavanje lokacijskih uslova	Organ uprave	5 radnih dana od dana prijema zahteva za izdavanje lokacijskih uslova
Odbacivanje zahteva zaključkom uz navođenje svih nedostataka, ako nisu ispunjeni formalni uslovi za dalje postupanje po zahtevu.	Organ uprave	5 radnih dana od dana podnošenja zahteva
Dostava nadležnom organu uslova za projektovanje i priključenje, a koji su uslov za izdavanje lokacijskih uslova i priključenje na objekte infrastrukture	Imalac javnih ovlašćenja	15 dana od dana prijema zahteva za izdavanje uslova za projektovanje i priključenje
Dostava nadležnom organu uslova za projektovanje i priključenje za objekte iz člana 133. Zakona	Imalac javnih ovlašćenja	30 dana od dana prijema zahteva
Obaveštenje podnosiocu zahteva o visini stvarnih troškova za dostavljanje uslova od imalaca javnih ovlašćenja, ako je visina tih stvarnih troškova poznata na osnovu obaveštenja koja su na odgovarajući način objavljena ⁷	Organ uprave	5 radnih dana od dana prijema zahteva
Prosleđivanje imalocima javnih ovlašćenja, čije uslove treba da pribavi, zahtev za izdavanje uslova za projektovanje i priključenje iz njihove nadležnosti ⁸	Organ uprave	5 radnih dana od dana prijema zahteva
Dostavljanje obaveštenja o stvarnim troškovima izrade uslova za projektovanje i priključenje nadležnom organu	Imalac javnih ovlašćenja	3 radna dana od dana prijema zahteva od organa uprave
Dostavljanje obaveštenja podnosiocu zahteva o uslovima za projektovanje i priključenje koji će se izdati bez naknade, u slučaju da imalac javnih ovlašćenja nije dostavio obaveštenje o iznosu stvarnih troškova u propisanom roku	Nadležni organ	Bez odlaganja
Dostavljanje uslova za projektovanje i priključenje	Imalac javnih ovlašćenja	30 kalendarskih dana od dana prijema zahteva za objekte iz čl. 133. 15 kalendarskih dana od dana prijema zahteva za ostale objekte

Radnja	Nadležnost	Rok
Objavljivanje akata kojima se uređuje visina taksi, odnosno naknada	Nadležni organ i imalac javnih ovlašćenja	30 dana od dana stupanja na snagu Uredbe o lokacijskim uslovima ("Sl. glasnik RS", br. 35/2015 i 114/2015)
Zahtev imaocu javnih ovlašćenja da izvrši priključenje	Organ uprave	3 radna dana od dana prijema zahteva za priključenje objekta
Priključenje objekta na komunalnu i drugu infrastrukturu	Imalac javnih ovlašćenja	15 kalendarskih dana od dana prijema zahteva
Objavljivanje lokacijskih uslova, građevinske i upotrebne dozvole u elektronskom obliku	Registrator	3 radna dana od dana njihovog izdavanja
Podnošenje prekršajne prijave iz člana 211a ovog zakona, protiv imaoca javnih ovlašćenja i odgovornog lica imaoca javnih ovlašćenja	Registrator	3 radna dana od isteka propisanog roka za postupanje od strane imaoca javnih ovlašćenja
Izdavanje lokacijskih uslova	Organ uprave	5 radnih dana od pribavljanja svih uslova, isprava i drugih dokumenata u skladu sa članom 8b ovog zakona
Izdavanje građevinske dozvole	Organ uprave	5 radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole
Dostavljanje odbijajućeg rešenja po zahtevu za građevinsku dozvolu	Organ uprave	bez odlaganja, a najkasnije u roku od 3 dana od dana donošenja rešenja
Potvrda prijema prijave radova	Organ uprave	bez odlaganja 5 radnih dana ako se uz prijavu radova podnosi sredstvo obezbeđenja iz člana 98. ovog zakona
Upućivanje zahteva za priključenje imaocu javnih ovlašćenja	Organ uprave	3 radna dana od dana podnošenja zahteva
Izdavanje upotrebne dozvole	Organ uprave	5 radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole
Dostavljanje rešenja o upotrebnoj dozvoli podnosiocu zahteva	Organ uprave	3 dana od dana donošenja rešenja
Izdavanje rešenja iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji	Organ uprave	5 radnih dana od dana podnošenja zahteva

Radnja	Nadležnost	Rok
Rešenje kojim odbija zahtev ako nadležni organ, uvidom u dostavljenu dokumentaciju, utvrdi da je za radove navedene u zahtevu za izdavanje rešenja iz člana 145. Zakona potrebno pribaviti građevinsku dozvolu.	Organ uprave	8 dana od dana podnošenja zahteva
Informacija o lokaciji	Organ uprave	8 kalendarskih dana od dana podnošenja zahteva
Uslovi za priključenje na komunalnu, saobraćajnu i ostalu infrastrukturu	Imaoci javnih ovlašćenja	15 kalendarskih dana od dana prijema zahteva
Podnošenje prigovora na lokacijske uslove	Podnosilac zahteva	3 kalendarska dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova
Podnošenje prigovora nadležnom opštinskom organu, odnosno gradskom veću, preko nadležnog organa, na zaključak o odbacivanju (lokacijski uslovi)	Investitor	3 dana od dana dostavljanja zaključka
Dostavljanje urbanističkog projekta sa svim primedbama i sugestijama komisiji za planove	Organ uprave	3 kalendarska dana
Utvrđivanje da li je urbanistički projekat u suprotnosti sa planom šireg područja	Komisija za planove	8 kalendarskih dana od dana prijema
Potvrda ili odbijanje potvrđivanja urbanističkog projekta	Organ uprave	5 kalendarskih dana od dana dobijanja predloga komisije
Objava potvrđenog urbanističkog projekta na internet stranici	Organ uprave	5 kalendarskih dana od dana potvrđivanja projekta
Projekat preparcelacije, odnosno parcelacije	Organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma	10 kalendarskih dana
Dostavljanje akta o promeni namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište	Organ nadležan za donošenje planskog dokumenta	15 kalendarskih dana od dana stupanja na snagu planskog dokumenta
Zabeležba o obavezi plaćanja naknade za promenu namene zemljišta	Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra	60 kalendarskih dana
Dostavljanje akta koji sadrži popis katastarskih parcela kojima je promenjena namena	Organ nadležan za donošenje plana	15 kalendarskih dana
Utvrđivanje osnovanosti zahteva za komasaciju	Komisija za komasaciju	10 kalendarskih dana od dana podnošenja zahteva

Radnja	Nadležnost	Rok
Javni poziv za prijavljivanje i utvrđivanje potrebnih podataka za sprovođenje komasacije	Organ nadležan za poslove urbanizma	8 kalendarskih dana od dana stupanja na snagu odluke o komasaciji
Javno izlaganje o preraspodeli građevinskog zemljišta	Komisija za komasaciju	30 kalendarskih dana od dana objavljivanja javnog poziva
Odluka o prigovoru	Komisija za komasaciju	8 kalendarskih dana od dana prijema prigovora
Dostavljanje izveštaja revizione komisije	Reviziona komisija	Najviše 30 kalendarskih dana, od dana podnošenja zahteva
Rešenje o izmeni rešenja o građevinskoj dozvoli	Organ uprave	8 kalendarskih dana od dana podnošenja zahteva
Donošenje rešenja o izmeni građevinske dozvole	Organ uprave	5 radnih dana od dana prijema uredne dokumentacije
Obaveštenje nadležnom organu za poslove zaštite od požara o izvršenoj prijavi radova, u slučaju da se prijava radova odnosi na radove za koje je propisana obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara	Organ uprave	3 radna dana po prijavi radova
Potvrda prijave radova ako se doprinos za uređivanje plaća na rate	Organ uprave	5 radnih dana od dana podnošenja prijave
Rešenje o odbijanju zahteva za izvođenje radova	Organ uprave	8 radnih dana od dana podnošenja zahteva
Rešenje o odobravanju zahteva za izvođenje radova	Organ uprave	5 kalendarskih dana od dana podnošenja zahteva
Obaveštavanje građevinske inspekcije o završetku izrade temelja	Organ uprave	3 kalendarska dana od dana prijema izjave
Inspeksijski nadzor izgrađenog objekta	Građevinska inspekcija	3 dana od dana prijema izjave izvođača radova o završetku izrade objekta u konstruktivnom smislu
Davanje saglasnosti na tehničku dokumentaciju sa obaveštenjem o visini naknade troškova izdavanja saglasnosti	Organ nadležan za poslove zaštite od požara	15 dana od dana podnošenja zahteva od strane investitora nadležnom organu, odnosno u roku od 30 dana u slučaju da se pribavlja za objekte iz člana 133. Zakona
Izdavanje upotrebne dozvole	Organ uprave	5 radnih dana od dana podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole

Radnja	Nadležnost	Rok
Nadležni organ dostavlja organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra upotrebnu dozvolu, elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta, kao i elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije	Organ uprave	5 radnih dana po pravnosnažnosti izdate upotrebne dozvole
Rešenje o kućnom broju, ako je dostavljena upotrebna dozvola za novo izgrađeni objekat	Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra	7 dana od dostavljanja upotrebne dozvole
Rešenje kojim vrši upis prava svojine na objektu, odnosno posebnim delovima objekta, u skladu sa izdatom upotrebnom dozvolom	Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra	7 dana od dostavljanja upotrebne dozvole
Upis u katastar vodova	Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra	30 dana od dostavljanja upotrebne dozvole
Zahtev imaocu javnih ovlašćenja da izvrši priključenje u skladu sa zahtevom za priključenje objekta na komunalnu i drugu infrastrukturu	Organ uprave	3 radna dana od dana prijema zahteva za priključenje objekta na komunalnu i drugu infrastrukturu
Dozvola o uklanjanju objekta	Jedinica lokalne samouprave	8 kalendarskih dana od dana dostavljanja uredne dokumentacije
Podnošenje prigovora nadležnom organu na izdate lokacijske uslove, odnosno urbanistički projekat	Urbanistički inspektor	Najviše 30 kalendarskih dana od dana izdavanja lokacijskih uslova, odnosno potvrđivanja urbanističkog projekta
Pribavljanje, odnosno izmena građevinske dozvole, ako se objekat ne gradi prema građevinskoj dozvoli; nakon donošenja rešenja o obustavi radova	Građevinski inspektor	60 kalendarskih dana

Radnja	Nadležnost	Rok
Pribavljanje upotrebne dozvole ako se objekat za koji je izdata građevinska dozvola koristi bez upotrebne dozvole	Grđevinski inspektor	30 do 90 kalendarskih dana
Pribavljanje građevinske dozvole, odnosno rešenja iz člana 145. ako se objekat za koji je izdata građevinska i upotrebna dozvola koristi za namenu koja nije utvrđena građevinskom i upotrebnom dozvolom	Grđevinski inspektor	30 kalendarskih dana
Donošenje prostornog plana	Opština/grad	18 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona
Odluka o izradi prostornog plana jedinice lokalne samouprave	Jedinice lokalne samouprave	3 meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona
Dostava čuvanih elektronskih dokumenata	Centralna evidencija objedinjenih procedura	2 radna dana
Objavljivanje lokacijskih uslova, građevinske i upotrebne dozvole i rešenja iz člana 145. Zakona kroz Centralni informacioni sistem	Registrator registra objedinjenih procedura	3 radna dana od dana izdavanja

XII-C KADA NEMA DRUGOG LEKA: PRAVNI LEKOVI

R. br.	Akt	Pravni lek	Organ nadležan za odlučivanje	Rok	Član ZPI
1	Rešenje o ispunjenosti uslova za izdavanje sertifikata o energetskim svojstvima objekta	Tužba - Upravni spor	Upravni sud	30 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 4. stav 7.
2	Lokacijski uslovi	Prigovor	Nadležno opštinsko, odnosno gradsko veće	3 dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova	Član 56. stav 2.
3	Lokacijski uslovi - kada je lokacijske uslove izdalo nadležno ministarstvo ili nadležni organ autonomne pokrajne	Prigovor	Vlada Republike Srbije	3 dana od dana dostavljanja lokacijskih uslova	Član 56. stav 2.
4	Obaveštenje o potvrđivanju tj. odbijanju potvrđivanja urbanističkog projekta	Prigovor	Opštinsko, odnosno gradsko veće	3 dana od dana dostavljanja obaveštenja	Član 63. stav 7.
5	Obaveštenje da projekat preparcelacije, odnosno parcelacije nije urađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, odnosno podzakonskim aktom kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje	Prigovor	Opštinsko, odnosno gradsko veće	3 dana od dana dostavljanja obaveštenja	Član 65. stav 6
6	Rešenje o formiranju katastarske parcele	Žalba	Ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva	15 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 66. stav 5. i član 67. stav 3.
7	Obaveštenje da nema urbanističkih uslova za izradu projekta preparcelacije, odnosno parcelacije	Prigovor	Opštinsko, odnosno gradsko veće	3 dana od dana dostavljanja obaveštenja	Član 70. stav 8.
8	Rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu i formiranju građevinske parcele	Žalba	Ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva	15 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 70. stav 12.
9	Predložena rešenja iz projekta komasacije	Prigovor	Komisija za komasaciju	30 dana od dana isteka roka za javni uvid	Član 108. stav. 7.

R. br.	Akt	Pravni lek	Organ nadležan za odlučivanje	Rok	Član ZPI
10	Rešenje o urbanoj komasaciji	Žalba	Ministarstvo nadležno za poslove urbanizma	15 dana od dana dostavljanja rešenja	član 108. stav 11.
11	Rešenje o građevinskoj dozvoli	Žalba	Ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva	8 dana od dana dostavljanja rešenja	član 136. stav 3.
12	Rešenje o građevinskoj dozvoli - za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva	Tužba - Upravni spor	Upravni sud	30 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 136. stav .4
13	Rešenje o izmeni rešenja o građevinskoj dozvoli	Žalba	Ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva	8 dana od dana dostavljanja rešenja	član 141. stav. 12.
14	Rešenje o izmeni rešenja o građevinskoj dozvoli - ako je donosilac rešenja Ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajne	Tužba - Upravni spor	Upravni sud	30 dana od dana dostavljanja rešenja	član 141. stav. 12.
15	Rešenje o odobrenju izvođenja radova na objektima iz člana 2. tačka 24) i 24a)	Žalba	Ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva	8 dana od dana dostavljanja rešenja	član 145. stav 6.
16	Rešenje o upotrebnoj dozvoli	Žalba	Ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva	8 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 158. stav. 8.
17	Rešenje o upotrebnoj dozvoli - kada rešenje donosi ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajne	Tužba - Upravni spor	Upravni sud	30 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 158. stav 9.
18	Rešenje kojim se dozvoljava uklanjanje objekta - kada je donosilac organ jedinice lokalne samouprave	Žalba	Ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva	15 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 168. stav 4.
19	Rešenje kojim se dozvoljava uklanjanje objekta - kada je donosilac rešenja ministarstvo odnosno nadležni organ autonomne pokrajne	Tužba - Upravni spor	Upravni sud	30 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 168. stav. 5

R. br.	Akt	Pravni lek	Organ nadležan za odlučivanje	Rok	Član ZPI
20	Rešenje republičkog građevinskog inspektora	Žalba	Vlada Republike Srbije	15 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 184. stav 1.
21	Rešenje urbanističkog inspektora	Prigovor	Nadležni izvršni organ grada Beograda, autonomne pokrajine, odnosno Vlada RS	8 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 184. stav 3.
22	Rešenje jedinice lokalne samouprave doneto u postupku inspekcijskog nadzora u oblasti izgradnje objekata	Žalba	Ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva	8 dana od dana dostavljanja rešenja	član 184. stav 5.
23	Rešenje doneto u postupku inspekcijskog nadzora u oblasti izgradnje objekata koji se grade na teritoriji autonomne pokrajine	Žalba	Autonomna pokrajina	8 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 184. stav. 6.
24	Rešenje gradske uprave doneto u postupku inspekcijskog nadzora u oblasti izgradnje objekata koji se grade na teritoriji grada Beograda	Žalba	Grad Beograd	8 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 184. stav. 6.
	Akt	Pravni lek	Organ nadležan za odlučivanje	Rok	Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure
25	Zaključak o odbacivanju zahteva za izdavanje lokacijskih uslova -	Prigovor	Nadležno opštinsko, odnosno gradsko veće	3 dana od dana dostavljanja zaključka	Član 8. Stav 4.
26	Zaključak o odbacivanju zahteva za izdavanje lokacijskih uslova – kada je zaključak donelo ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine	Prigovor	Vlada, odnosno izvršni organ autonomne pokrajine	3 dana od dana dostavljanja zaključka	Član 8. Stav 5.

R. br.	Akt	Pravni lek	Organ nadležan za odlučivanje	Rok	Član ZPI
27	Zaključak o odbacivanju zahteva za izdavanje građevinske dozvole usled neispunjenja formalnih uslova	Prigovor	Nadležno opštinsko, odnosno gradsko veće	3 dana od dana dostavljanja zaključka	Član 18. Stav 2.
28	Zaključak o odbacivanju zahteva za izdavanje građevinske dozvole usled neispunjenja formalnih uslova - kada je zaključak donelo ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine	Prigovor	Vlada, odnosno izvršni organ autonomne pokrajine	3 dana od dana dostavljanja zaključka	Član 18. Stav 3.
29	Rešenje o odobrenju izvođenja radova (čl. 145. Zakon)	Žalba	Ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva	8 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 29. Stav 8.
30	Rešenje o odobrenju izvođenja radova (čl. 145. Zakon) - kada je donosilac rešenja ministarstvo odnosno nadležni organ autonomne pokrajine	Tužba- Upravni spor	Upravni sud	30 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 29. Stav 8.
31	Rešenje o odbijanju zahteva za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova (čl. 145. Zakon)	Žalba	Ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva	8 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 29. Stav 8.
32	Rešenje o odbijanju zahteva za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova (čl. 145. Zakon) - kada je donosilac rešenja ministarstvo odnosno nadležni organ autonomne pokrajine	Tužba- Upravni spor	Upravni sud	30 dana od dana dostavljanja rešenja	Član 29. Stav 8.
33	Zaključak o odbacivanju zahteva za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova (čl. 145. Zakon)	Prigovor	Nadležno opštinsko, odnosno gradsko veće	3 dana od dana dostavljanja zaključka	Član 29. Stav 10.

R. br.	Akt	Pravni lek	Organ nadležan za odlučivanje	Rok	Član ZPI
34	Zaključak o odbacivanju zahteva za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova (čl. 145. Zakon)- kada je zaključak donelo ministarstvo odnosno nadležni organ autonomne pokrajine	Prigovor	Vlada, odnosno izvršni organ autonomne pokrajine	3 dana od dana dostavljanja zaključka	Član 29. Stav 11.
35	Zaključak o odbacivanju zahteva za izdavanje upotrebne dozvole usled neispunjenja formalnih uslova	Prigovor	Nadležno opštinsko, odnosno gradsko veće	3 dana od dana dostavljanja zaključka	Član 44. Stav 2.
36	Zaključak o odbacivanju zahteva za izdavanje upotrebne dozvole usled neispunjenja formalnih uslova - kada je zaključak donelo ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine	Prigovor	Vlada, odnosno izvršni organ autonomne pokrajine	3 dana od dana dostavljanja zaključka	Član 44. Stav 3.

XII-D KORISNI IZVORI
.....**Centralni registar planskih dokumenata**

<http://planskidokumenti.gov.rs/mapserver2015/cityGis/>

Portal za elektronsko podnošenje zahteva za građenje

<https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>

Internet stranica za primenu Zakona o planiranju i izgradnji:

<http://gradjevinskedozvole.rs/>

Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture:

<http://mgsi.gov.rs/cir>

Republički geodetski zavod:

<http://www.rgz.gov.rs/>

Agencija za privredne registre:

<http://www.apr.gov.rs/>

Republički zavod za statistiku:

<http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/>

Za više informacija, upućujemo vas na zvanične Internet stranice jedinice lokalne samouprave na kojoj se nalazi parcela, koje često imaju sopstvene vodiče, odnosno posebne delove sajta, posvećene izdavanju dozvola u oblasti gradnje sa korisnim informacijama: adresama i brojevima telefona, iznosima taksi i naknada, brojevima uplatnih računa i sl.

XII-E ČESTO POSTAVLJENA PITANJA

1. Da li može da se gradi na poljoprivrednom zemljištu bez promene namene zemljišta i, ako da, koja vrsta objekata? Na koji način se vrši promena namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko?

Odgovor:

Ne, nije moguće vršiti građenje na poljoprivrednom zemljištu, već je potrebno prethodno izvršiti promenu poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Ukoliko se radi o poljoprivrednom zemljištu u građevinskom području sela prve, druge, treće, četvrti i pete katastarske klase i ukoliko se radi o ekonomskom (pomoćnom) objektu u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, radi se o zemljištu iz čl. 3 Zakona o poljoprivrednom zemljištu i zbog toga potrebno je pred opštinskim organom uprave nadležnim za poljoprivredu pokrenuti postupak za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta i istovremeno podneti zahtev za utvrđivanje oslobođenja od obaveze plaćanja naknade za promenu namene, s obzirom na to da se za ovu vrstu objekata shodno čl. 26 st.1 tač. 2 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ne plaća naknada.

Objekti koji su u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, shodno čl. 26. st. 2 Zakona o poljoprivrednom zemljištu su: objekti za smeštaj mehanizacije, repromaterijala, smeštaj i čuvanje gotovih poljoprivrednih proizvoda, staje za gajenje stoke, objekti za potrebe gajenja i prikazivanje starih autohtonih sorti biljnih kultura i rasa domaćih životinja, objekti za gajenje pečurki, puževa i riba.

Uz zahtev za utvrđivanje oslobađanja plaćanja naknade za prenamenu, potrebno je podneti: dokaz o vlasništvu poljoprivrednog zemljišta, kopiju plana, podatke o površini za koju se vrši prenamena i idejni projekat za izgradnju pomoćne zgrade.

Izetak predstavljaju objekti iz stava 1. člana 69. Zakona o planiranju i izgradnji (linijski infrastrukturni objekti, komunalna infrastruktura, elektroenergetski objekti i elektronski objekti ili komunikacione mreže i uređaji). Oni se mogu graditi i na poljoprivrednom zemljištu, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

2. Šta je potrebno od dokumentacije za izgradnju novog objekta / izvođenje radova na adaptaciji (i ostalih radova iz čl.145)?

Odgovor:

Za izgradnju objekta potrebno je prvo pribaviti lokacijske uslove, a zatim građevinsku dozvolu. Takođe, moguće je pre pribavljanja lokacijskih uslova, za potrebe izrade idejnog rešenja, od nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole pribaviti informaciju o lokaciji, koja sadrži podatke o

mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela na osnovu planskog dokumenta.

/

Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6, dok se podnošenje zahteva za izdavanje građevinske dozvole vrši u skladu sa čl.16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

U slučaju izvođenja radova iz čl.145. Zakona o planiranju i izgradnji potrebno je pribaviti rešenje o odobrenju izvođenja radova, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole. Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova iz čl.145. Zakona vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Za izvođenje radova iz čl.145. Zakona potrebno je prethodno pribaviti lokacijske uslove koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, osim u slučajevima iz čl.2.st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima: U skladu sa čl.2.st.2.Uredbe o lokacijskim uslovima, lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, radove kojima se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu, osim u slučajevima za koje je Zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova. Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

3. Koliko bi koštala građevinska dozvola za izgradnju novog objekta?

Odgovor:

Ne postoji utvrđena „cena“ građevinske dozvole.

Kada je reč o troškovima koji se plaćaju prilikom podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, predmetna materija je regulisana članom 16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Navedenim članom Pravilnika je propisano da se uz zahtev prilažu dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja (za čije iznose se morate obratiti nadležnom organu kome podnosite zahtev) i naknadi za Centralnu evidenciju.

Za objekte za koje je propisano plaćanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, iznos doprinosa se utvrđuje u građevinskoj dozvoli i plaća pre podnošenje prijave radova (u slučaju plaćanja

na rate plaća se prva rata i dostavlja sredstvo obezbeđenja), pa sastavni deo zahteva za isdavanje građevinske dozvole obavezno čini i izjašnjenje podnosioca o načinu plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, kao i sredstvima obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate.

4. Da li je moguća izgradnja novog objekta na placu i, ako jeste, koliko metara je potrebno udaljiti se od komšije / ivica parcele?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Ovi uslovi mogu se utvrditi uvidom u planski dokument koji je donet za predmetno područje na kome se nalazi parcela, ili se organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole može podneti zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

5. Da li je potrebna saglasnost svih stanara u zgradi pri izvođenju radova (npr. krečenje fasade, postavljanje termizolacije, itd.)?

Odgovor:

Ne, o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade odlučuje skupština stambene zajednice većinom, određenom u skladu sa stavom 1. člana 44. Zakona o održavanju stambenih zgrada.

Za donošenje odluka koje su u nadležnosti skupštine stambene zajednice, u koje spada i odluka o preduzimanju radova na zajedničkim delovima zgrade, odnosno unapređenju zajedničkih delova zgrade (član 42. stav 1 pod 8) i 14)), potrebna je obična većina glasova prisutnih članova koji imaju pravo glasa po određenom pitanju, pri čemu kvorum za održavanje sednice čini obična većina od ukupnog broja glasova članova koji imaju pravo glasa po tom pitanju.

Samo je za donošenje odluka o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade (npr. davanje u zakup, nadziđivanje i dr.), poveravanju upravljanja profesionalnom upravniku i kreditnom zaduživanju stambene zajednice potrebna većina koju čini 2/3 ukupnog broja glasova.

Stambena zajednica ima pravo da donosi pravila vlasnika, u skladu sa članom 17. istog zakona, kojim se može na drugačiji način odrediti većina glasova potrebnih za donošenje pojedinih odluka iz njene nadležnosti.

Članom 135. st. 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola, odnosno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl. 145. Zakona, izdaje investitoru koji ima odgovarajuće

pravo na zemljištu ili objektu. U skladu sa čl. 135. st. 2. ovog zakona, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom. Članom 135. st. 6. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da se za izgradnju, ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu, ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže i overena saglasnost tih lica, a ako se izvode radovi na nadzidiavanju, prilaže se i ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.

Članom 9. st. 2. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada propisano je da o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade vlasnici posebnih delova odlučuju u skladu sa odredbama ovog zakona koje se odnose na rad i odlučivanje stambene zajednice.

U skladu sa čl. 44. st. 2. tog zakona, o raspolaganju zajedničkim delovima zgrade, poveravanju upravljanja profesionalnom upravniku i kreditnom zaduživanju stambene zajednice skupština stambene zajednice odlučuje većinom koju čine 2/3 ukupnog broja glasova.

6. Komšija je počeo da gradi objekat bez građevinske dozvole kojim zaklanja vidik i ugrožava kuću na susednoj parceli. Kome se obratiti i koje mere mogu da se izreknu protiv njega?

Odgovor:

U slučaju građenja objekta za koji smatrate da se ne vrši u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno u skladu sa planskim dokumentom, moguće je obratiti se građevinskom inspektor, čija su prava i dužnosti propisana čl. 175. Zakona o planiranju i izgradnji, koji možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs u sekciji Propisi.

Članom 176. Zakona o planiranju i izgradnji propisana su ovlašćenja građevinskog inspektora u vršenju inspeksijskog nadzora.

Shodno čl. 176. st.1 tač. 1) Zakona o planiranju i izgradnji, u vršenju inspeksijskog nadzora građevinski inspektor je ovlašćen da naredi rešenjem obustavu radova i uklanjanje objekta, ili njegovog dela, ako se objekat gradi, ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole, odnosno ako se objekat gradi suprotno lokacijskim uslovima, odnosno građevinskoj dozvoli, odnosno potvrdi o prijavi radova.

Članom 176. st.1. tač. 1a) ovog zakona propisuje se da je u vršenju inspeksijskog nadzora građevinski inspektor ovlašćen da naloži, rešenjem, uklanjanje objekta, odnosno vraćanje u prvobitno stanje, ako se objekat gradi, odnosno izvode radovi bez rešenja iz člana 145. ovog zakona.

Takođe, podsećamo Vas na kaznene odredbe Zakona o planiranju i izgradnji koje se mogu odnositi na vašu situaciju:

U skladu sa čl. 211. st. 1. Zakona o planiranju i izgradnji, novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara kazniće se za prekršaj nadležni inspektor koji u slučajevima iz čl. 174., 176., 177., 178., 179., 180., 181., 182. i 198. ovog zakona ne donese rešenje, odnosno ne izda naredbu u primerenom roku, koji ne može biti duži od sedam dana od dana saznanja za učinjeni prekršaj. Shodno st. 2. istog člana zakona, za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Članom 210. st. 1. tač. 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da će se novčanom kaznom od 50.000 do 100.000 dinara, ili kaznom zatvora do 30 dana, kazniti za prekršaj odgovorno službeno lice u nadležnom organu uprave ako izda građevinsku dozvolu protivno ovom zakonu i propisima donetim na osnovu ovog zakona (čl. 135. i 136). Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana. Shodno čl. 210. st. 3. ovog zakona, zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. ovog člana podnosi regulator, odnosno organ nadležan za sprovođenje objedinjene procedure ako regulator nije imenovan u skladu sa članom 8v ovog zakona.

Članom 2. st. 1. tač. 28) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su pripremni radovi radovi koji prethode građenju objekta i odnose se naročito na: rušenje postojećih objekata na parceli, izmeštanje postojeće infrastrukture na parceli, raščišćavanje terena na parceli, obezbeđenje prostora za dopremu i smeštaj građevinskog materijala i opreme, građenje i postavljanje objekata, instalacija i opreme privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova (postavljanje gradilišne ograde, kontejnera i sl.), zemljani radovi, radovi kojima se obezbeđuje sigurnost susednih objekata, odnosno sigurnost i stabilnost terena (šipovi, dijafragme, potporni zidovi i sl.), obezbeđivanje nesmetanog odvijanja saobraćaja i korišćenje okolnog prostora.

Projekat pripremnih radova (rušenje, zemljani radovi, obezbeđenje temeljne jame, itd.) je jedan od projekata u okviru projekta za građevinsku dozvolu, u skladu sa čl. 26. st. 2. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata.

Zakonom o planiranju i izgradnji propisane su obaveze izvođača radova i odgovornog izvođača radova:

Članom 152. st. 7. tač. 3) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je odgovorni izvođač radova dužan da obezbeđuje sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susednih objekata i saobraćajnica).

Zakonom o planiranju i izgradnji propisana su prava i dužnosti, odnosno ovlašćenja građevinskog inspektora u vršenju inspeksijskog nadzora.

Članom 175. st. 1. tač. 7) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora ima pravo i dužnost da proverava da li je izvođač radova preduzeo mere za bezbednost objekta, susednih objekata, saobraćaja, okoline i zaštitu životne sredine. Stavom 2. istog člana zakona regulisano je da je građevinski inspektor ovlašćen da vrši nadzor nad korišćenjem objekata i da preduzima mere ako utvrdi da se korišćenjem objekta dovode u opasnost život i zdravlje ljudi, bezbednost okoline, ugrožava životna sredina i ako se nenamenskim korišćenjem utiče na stabilnost i sigurnost objekta.

Članom 177. st. 1. tač. 1) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da će građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora, kad utvrdi da se u toku građenja ne preduzimaju mere za bezbednost objekta, saobraćaja, okoline i zaštitu životne sredine, narediti rešenjem investitoru, odnosno izvođaču radova mere za otklanjanje uočenih nedostataka, rok njihovog izvršenja, kao i obustavu daljeg izvođenja radova dok se ove mere ne sprovedu, pod pretnjom prinudnog izvršenja na teret investitora, odnosno izvođača radova. U skladu sa čl. 177. st. 2. Zakona o planiranju i izgradnji, rešenje iz stava 1. ovog člana može se doneti i usmenim izricanjem na licu mesta, uz obavezu inspektora da pismeni otpravak izradi u roku koji ne može biti duži od pet dana. Rok za izvršenje i rok za žalbu počinju da teku od dana donošenja usmenog rešenja. Pismeni otpravak rešenja iz stava 1. tačka 1) dostavlja se pribijanjem na objekat koji se gradi, shodno čl. 177. st. 3. ovog zakona.

Članom 178. st. 1. tač. 2) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da će građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora, ako utvrdi da na objektu koji se gradi ili koji je izgrađen postoje nedostaci koji predstavljaju neposrednu opasnost po stabilnost, odnosno bezbednost objekta i njegove okoline i život i zdravlje ljudi, zabraniti rešenjem korišćenje objekta ili njegovog dela dok se ne otklone utvrđeni nedostaci.

Član 179. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da će građevinski inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora, kad utvrdi da se u toku građenja, odnosno korišćenja objekta ne vrši propisano osmatranje, odnosno održavanje objekta, narediti rešenjem investitoru i izvođaču radova, odnosno korisniku objekta da uočene nepravilnosti otkloni.

Takođe, Zakonom o planiranju i izgradnji propisane su kaznene mere ukoliko građevinski inspektor ne postupa u skladu sa odredbama ovog zakona:

Članom 209. st. 1. tač. 7) ovog zakona propisano je da će se novčanom kaznom od 25.000 do 50.000 dinara ili kaznom zatvora do 30 dana kazniti za prekršaj odgovorno službeno lice u nadležnom organu uprave ako ne preduzme propisane mere u vršenju inspekcijskog nadzora (čl. 173. i 175). Stavom 2. istog člana regulisano je da će se za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana. Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. tač. 7) podnosi organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Ukoliko smatrate da nadležni organ ne postupa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji potrebno je da se obratite Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, koje shodno čl. 172. st. 1. ovog zakona vrši nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i podzakonskih akata donetih na osnovu ovog zakona.

7. Da li, pri izgradnji brvnare / pomoćnog objekta / izvođenju radova iz čl.145. Zakona, izvođač radova može biti fizičko lice?

Odgovor:

Izvođač radova može biti fizičko lice – investitor, ukoliko je u konkretnom slučaju reč o objektu navedenom u čl. 2. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji („Sl.glasnik RS“, br.22/2015).

Shodno stavu 1. čl. 2. Pravilnika o objektima na koje se ne primenjuju pojedine odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, odredbe Zakona o izvođaču radova ne primenjuje se na sledeće klase objekata:

- 1) klasa 111011, samo za objekte površine do 200 m²;
- 2) klasa 112111, samo za objekte površine do 200 m²;
- 3) klasa 112211, samo za objekte površine do 200 m²;
- 4) klasa 124220;
- 5) klasa 127111, samo za objekte površine do 200 m²;
- 6) klasa 127121, samo za objekte površine do 200 m²;
- 7) klasa 127141, samo za objekte površine do 200 m²;
- 8) klasa 127230.

Isto se odnosi i na izgradnju objekata i izvođenje radova iz člana 2. tač. 24) i 24a) i čl. 144. i 146. Zakona, kao i na radove na investicionom održavanju objekata i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, adaptaciju, promenu namena objekata bez izvođenja građevinskih radova, promenu namena objekata uz izvođenje i građenje zidanih ograda.

U prethodno navedenim slučajevima, ne primenjuju se odredbe koje se odnose na izvođača radova predviđene Zakonom, osim obaveze da obezbedi preventivne mere za bezbedan i zdrav rad, u skladu sa zakonom, kao i da podnese organu koji je izdao građevinsku dozvolu izjavu o završetku izrade temelja i o završetku objekta u konstruktivnom smislu.

Ukoliko, u navedenim slučajevima, investitor ne odredi izvođača radova, poslove izvođača radova obavlja sam investitor, koji može biti i fizičko lice, i on preuzima prethodno navedene obaveze.

Takođe, investitor tada preuzima i ulogu odgovornog izvođača radova, pri čemu ne mora da ispunjava

uslove propisane članom 151. Zakona, za odgovornog izvođača radova (u pogledu stručne spreme i licence) i nema obavezu da: vodi građevinski dnevnik, građevinsku knjigu i knjigu inspekcije, da obezbeđuje merenje i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja, kao i da na gradilištu obezbedi ugovor o građenju i rezenje o određivanju odgovornog izvođača radova, ali ima sve ostale obaveze odgovornog isvođača radova propisane članom 152. Zakona.

8. Da li se projekat za građevinsku dozvolu može izmeniti u odnosu na idejno rešenje na osnovu kojeg su ishოდovani lokacijski uslovi?

Odgovor:

Da.

Shodno čl. 17. st. 2. ovog pravilnika, projektom za građevinsku dozvolu vrši se razrada planirane koncepcije objekta utvrđene idejnim rešenjem na osnovu kog su pribavljeni lokacijski uslovi, a njegova usklađenost sa tim idejnim rešenjem obavezna je samo u pogledu bitnih elemenata na osnovu kojih su ti lokacijski uslovi, odnosno uslovi za projektovanje i priključenje, utvrđeni (u zavisnosti od vrste objekta, odnosno radova npr: namena, BRGP, gabarit, horizontalna i vertikalna regulacija, položaj na parceli, pristup parceli, broj funkcionalnih jedinica, kapaciteti i način priključenja na komunalnu i drugu infrastrukturu i sl.).

Ali zatim, stav 3. istog člana ovog pravilnika propisuje da projekat za građevinsku dozvolu može odstupiti od idejnog rešenja i u pogledu bitnih elemenata koji prikazuju ili navode podatke neophodne za utvrđivanje lokacijskih uslova, ako se izmene vrše prilikom razrade tehničke dokumentacije, kao i radi usklađivanja tog projekta sa uslovima za projektovanje i priključenje, s tim što ta odstupanja ne mogu biti u suprotnosti sa planskim dokumentom, kao ni ostalim uslovima za projektovanje i priključenje izdatim za taj objekat.

9. Koja dokumentacija je potrebna za pribavljanje upotrebne dozvole za objekat izgrađen – 1970, 1980, 1990, itd..

Odgovor:

Dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je čl. 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

10. Da li je potrebno pribaviti lokacijske uslove u slučaju izvođenja radova na investicionom održavanju (npr. renoviranje fasade) - ako je reč o objektu koji je pod zaštitom?

Odgovor:

U slučaju izvođenja radova na investicionom održavanju nije potrebno prethodno pribaviti lokacijske uslove, osim ukoliko je reč o objektu za koji je Zakonom (npr. Zakon o kulturnim dobrima, Zakon o zaštiti prirode), odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

U skladu sa čl. 2. st. 2. Uredbe o lokacijskim uslovima, lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, radove kojima se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu, osim u slučajevima za koje je Zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

11. Ko pokreće postupak prinudne naplate ako podnosilac zahteva ne izvrši uplatu naknade stvarnih troškova izdavanja uslova imalaca javnih ovlašćenja, ako su uslovi za projektovanje i priključenje izdati u propisanom roku?

Odgovor:

U tom slučaju imalac javnih ovlašćenja pokreće postupak prinudne naplate.

Spisak svih pitanja i odgovora možete pogledati na websajtu:

<http://gradjevinskedozvole.rs/pitanja-i-odgovori.php>

