

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Министарство грађевинарства и урбанизма

**НАЦРТ ЗАКОНА  
О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊИ**

Београд,  
Новембар 2013.

## САДРЖАЈ:

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ.....	6
1. ПРЕДМЕТ УРЕЂИВАЊА .....	6
2. ПОЈМОВИ .....	6
3. НАЧЕЛА ЗА ПЛАНИРАЊЕ, УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА.....	12
4. НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА И ГРАЂЕЊА .....	13
5. ЈАВНОСТ ПОДАТАКА.....	15
II. ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ .....	16
1. ДОКУМЕНТИ ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА.....	16
2. ОДНОС ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА .....	17
3. ПРОСТОРНИ ПЛАНОВИ .....	17
4. УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНОВИ .....	21
5. САСТАВНИ ДЕЛОВИ ПРОСТОРНИХ И УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА .....	23
6. ИЗРАДА ПРОСТОРНИХ И УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА .....	25
7. ОДГОВОРНИ ПЛАНЕР .....	26
8. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА .....	26
9. СРЕДСТВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА.....	26
10. УСТУПАЊЕ ПОДЛОГА.....	27
11. ПОСТУПАК ЗА ИЗРАДУ ПРОСТОРНИХ ПЛАНОВА .....	27
12. ПОСТУПАК ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА .....	29
13. СТРУЧНА КОНТРОЛА ПРОСТОРНИХ И УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА .....	32
14. ПРОВЕРА УСКЛАЂЕНОСТИ И ДАВАЊЕ САГЛАСНОСТИ НА ПРОСТОРНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ПЛАНОВЕ.....	34
15. НАДЛЕЖНОСТ ЗА ДОНОШЕЊЕ ПРОСТОРНИХ И УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА.....	35
16. ОБЈАВЉИВАЊЕ И ДОСТУПНОСТ ПРОСТОРНИХ И УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА .....	36
17. РЕГИСТАР ПРОСТОРНИХ И УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА .....	36
18. ДОКУМЕНТИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНИХ ПЛАНОВА .....	37
19. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ ДОКУМЕНТИ .....	38
20. УРБАНА КОМАСАЦИЈА .....	45
21. УРБАНИСТИЧКИ УГОВОР .....	51
22. ПЛАН РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПРОЈЕКТА И ИНФРАСТРУКТУРНО ОПРЕМАЊЕ ЛОКАЦИЈЕ .....	52
III. ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ.....	53
1. ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ НЕПОКРЕТНОСТИ.....	53
2. КОМИСИЈА ЗА ПРОЦЕНУ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ .....	53

3. ЗБИРКА КУПОПРОДАЈНИХ ЦЕНА .....	53
4. ОРИЈЕНТАЦИОНЕ ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ .....	53
5. ОВЛАШЋЕЊЕ.....	54
IV. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	54
6. ПОЈАМ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА .....	54
7. ВРСТЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА .....	54
8. УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА .....	56
9. НАКНАДА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	57
10. ФИНАНСИРАЊЕ УРЕЂИВАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА .....	59
11. ОТУЂЕЊЕ И ДАВАЊЕ У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ.....	59
12. ИЗМЕНА УГОВОРА О ЗАКУПУ .....	62
13. КОНВЕРЗИЈА ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ БЕЗ НАКНАДЕ .....	62
14. КОНВЕРЗИЈА ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ УЗ НАКНАДУ .....	65
15. ЈЕДИНСТВО НЕПОКРЕТНОСТИ .....	67
16. ПРЕСТАНАК ПРАВА КОРИШЋЕЊА .....	68
V. ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА.....	68
17. ПРЕТХОДНИ РАДОВИ .....	69
18. ВРСТЕ И САДРЖИНА ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ .....	70
19. ПРОЈЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА .....	71
20. ИЗРАДА ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ .....	76
21. ТЕХНИЧКА КОНТРОЛА.....	77
22. ЧУВАЊЕ ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ .....	78
VI. НАДЛЕЖНОСТ И ПОСТУПАК ЗА ИЗДАВАЊЕ УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА, ЛОКАЦИЈСКЕ, ГРАЂЕВИНСКЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ.....	79
23. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ .....	81
24. ЛОКАЦИЈСКА ДОЗВОЛА .....	81
25. ПРОЦЕДУРА У ПОВЕРЕНИМ ПОСЛОВИМА ЈЕДИНИЦА ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ, ГРАДА, ОДНОСНО ГРАДА БЕОГРАДА.....	84
26. КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА.....	84
27. РЕВИЗИЈА ПРОЈЕКТА.....	91
28. ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА .....	92
29. ПОСЕБНИ СЛУЧАЈЕВИ ДОКАЗА О ПРАВУ СВОЈИНЕ.....	93
30. САДРЖИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ .....	93
31. ДОСТАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	94

32. Одлучивање по жалби .....	94
33. Рок важења грађевинске дозволе .....	95
34. Измена решења о грађевинској дозволи услед промене инвеститора .....	95
35. Измена решења о грађевинској дозволи услед промена у току грађења .....	96
36. Привремена грађевинска дозвола .....	96
37. Посебни случајеви грађења, односно извођења радова без претходно прибављене грађевинске дозволе .....	97
38. Изградња објеката и извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола .....	97
<b>VII. ГРАЂЕЊЕ .....</b>	<b>101</b>
39. Пријава радова .....	101
40. Припрема за грађење .....	101
41. Извођач радова .....	102
42. Одговорни извођач радова .....	102
43. Обавезе извођача радова и одговорног извођача радова .....	103
44. Стручни надзор .....	104
<b>VIII. УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА .....</b>	<b>105</b>
45. Технички преглед објекта .....	105
46. Издавање употребне дозволе .....	107
47. Одржавање објекта .....	108
<b>IX. УКЛАЊАЊЕ ОБЈЕКТА .....</b>	<b>108</b>
48. Извршење решења о уклањању објекта, односно његовог дела .....	109
<b>X. НАДЗОР .....</b>	<b>110</b>
49. Инспекцијски надзор .....	110
50. Права и дужности урбанистичког инспектора .....	110
51. Овлашћења урбанистичког инспектора .....	111
52. Права и дужности грађевинског инспектора .....	113
53. Овлашћења грађевинског инспектора .....	114
<b>XI. СТРУЧНИ ИСПИТ И ЛИЦЕНЦЕ ЗА ОДГОВОРНОГ ПЛАНЕРА, УРБАНИСТУ, ПРОЈЕКТАНТА И ИЗВОЂАЧА РАДОВА .....</b>	<b>118</b>
54. Стручни испит .....	118
55. Издавање и одузимање лиценце .....	118
<b>XII. РЕПУБЛИЧКА АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ .....</b>	<b>118</b>
56. Правни статус .....	118

57. СЕДИШТЕ И ТЕРИТОРИЈАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА .....	119
58. ОПШТИ АКТИ.....	119
59. НАДЛЕЖНОСТ .....	119
60. ОРГАНИ АГЕНЦИЈЕ.....	120
61. УПРАВНИ ОДБОР .....	120
62. ДИРЕКТОР .....	120
63. СТРУЧНИ ПОСЛОВИ.....	121
64. ФИНАНСИРАЊЕ .....	121
65. НАДЗОР НАД РАДОМ АГЕНЦИЈЕ .....	121
XIII. ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ.....	121
XIV. КАНЦЕЛАРИЈА ЗА БРЗИ ОДГОВОР .....	123
XV. ОВЛАШЋЕЊЕ ЗА ДОНОШЕЊЕ ПОДЗАКОНСКИХ АКТА.....	125
XVI. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ .....	126
66. ПРИВРЕДНИ ПРЕСТУПИ .....	126
67. ПРЕКРШАЈИ.....	128
XVII. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	130

# НАЦРТ ЗАКОНА О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊИ

## I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

### 1. Предмет уређивања

#### Члан 1.

Овим законом уређују се услови и начин планирања простора, уређивање и коришћење грађевинског земљишта, пројектовање и изградња објеката, вршење надзора над применом одредаба овог закона и инспекцијски надзор, урбана комасација, као и друга питања од значаја за ову област.

Одредбе овог закона не односе се на изградњу објеката који се у смислу закона којим се уређују послови одбране сматрају војним објектима, као и на изградњу објеката који се у смислу закона којим се уређује рударство сматрају рударским објектима, постројењима и уређајима.

### 2. Појмови

#### Члан 2.

Поједини изрази употребљени у овом закону имају следеће значење:

- 1) *насељено место* је део територије јединице локалне самоуправе које има изграђене објекте за становање и привређивање, основну комуналну инфраструктуру и друге објекте за задовољавање потреба становника који су ту стално настањени;
- 2) *град* је територијална јединица утврђена законом која представља економски, административни, географски и културни центар ширег подручја;
- 3) *градско насеље* има развојне, производне и услужне делатности и функционално је везано за град;
- 4) *село* је основни облик територијалне, социјалне и економске организације становништва које се претежно бави пољопривредом;
- 5) *обухват плана* је просторно одређена целина за коју је предвиђена израда неког планског документа у складу са законом;
- 6) *грађевинско подручје* је утврђено планским документом као уређени и изграђени део насељеног места и као неизграђени део подручја одређен за заштиту, уређење или изградњу објекта;
- 7) *номенклатура статистичких територијалних јединица* је скуп појмова, назива и симбола који описује групе територијалних јединица са нивоима груписања и која садржи критеријуме по којима је извршено груписање, а коју усваја Влада РС на предлог Републичког завода за статистику;
- 8) *ESPON* је европска мрежа институција које се баве прикупљањем информација и показатеља за просторно планирање;

9) *директива INSPIRE* је документ којим се постављају основна правила усмерена ка успостављању Инфраструктуре просторних информација у Европској унији, а у Србији се спроводи кроз Националну инфраструктуру геопросторних података;

10) *намена земљишта* је начин коришћења земљишта одређен планским документом;

11) *површина јавне намене* је простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за који је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.);

12) *претежна намена земљишта* је планирана намена у планским документима која је предвиђена на више од 50% обухваћеног подручја;

13) *неформално насеље* је неплански изграђено насеље које нема одговарајући приступ основним услугама социјалне, комуналне и друге инфраструктуре;

14) *урбана обнова* јесте скуп планских, градитељских и других мера којима се обнавља, уређује или реконструише изграђени део града или градског насеља;

15) *урбана комасација* је поступак у коме се постојеће катастарске парцеле преобликују у циљу спровођења важећег планског документа, што је праћено променом својинско-правних односа на предметним парцелама;

16) *непокретности* су: земљиште (пољопривредно, грађевинско и шумско), изграђени објекти и посебни делови објеката;

17) *блок* је део градског подручја оивичен јавним саобраћајним површинама;

18) *регулација* је скуп урбанистичко-техничких услова који одређују положај објекта на парцели, а дефинисани су планом и правилима струке;

19) *нивелација* је утврђивање висинских и техничких услова терена и објеката;

20) *регулациона линија* је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене;

21) *грађевинска линија* је линија на коју се поставља основни габарит објекта према регулационој линији и може бити на, изнад и испод површине земље и воде;

22) *грађевинска парцела* је део грађевинског земљишта планом предвиђен за изградњу и коришћење, са приступом јавној саобраћајној површини, а може обухватати једну или више катастарских парцела;

23) *катастарска парцела* је део земљишта одређен границом, и означена јединственим бројем, на коме је установљено неко својинско или друго право и уписана је у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима;

24) *грађевински комплекс* представља просторну целину одређене намене која се састоји од више функционално компатибилних објеката или функционалних целина и може обухватати једну или више катастарских парцела;

25) *брuto развијена грађевинска површина* је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова зграде, укључујући површине лођа, балкона и тераса, одређених према спољним мерама ободних зидова у које се урачунавају облоге, парпети и ограде;

26) *заузетост парцеле* је однос површине хоризонталне пројекције објекта и површине грађевинске парцеле на којој се гради објекат, ~~изражен у процентима~~;

27) *изграђеност парцеле* је однос бруто развијене грађевинске површине објекта и површине грађевинске парцеле на којој се гради објекат;

28) *висина објекта* је растојање мерено од коте приступне саобраћајнице до кровног венца објекта;

29) *спратност објекта* се изражава описом и бројем подземних и надземних етажа, при чему се подрум означава као По, сутерен као Су, приземље као П, надземне етаже бројем спратова, поткровље као Пк, а повучени спрат као Пс;

30) *објекат* је конструктивно стабилна структура трајног карактера направљена од чврстог материјала, изграђена од грађевинских производа, са инсталацијама и опремом. Објекти могу бити: зграде свих врста, саобраћајни, водопривредни, енергетски, инфраструктурни, инфраструктура електронских комуникација, комунална инфраструктура, индустријски, пољопривредни, привредни објекти, објекти спорта и рекреације, паркови, гробља, склоништа, постројења, уређаји и опрема, а за које је потребна израда пројектне документације;

31) *зграда* је структура трајног карактера оивичена кровом и зидовима намењена за боравак људи;

32) *помоћни објекат* је објекат који је у функцији главног објекта, гради се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат;

33) *економски објекти* су објекти за гајење животиња, објекти за складиштење сточне хране, за складиштење пољопривредних производа и други слични објекти на пољопривредном газдинству;

34) *пејзажно уређење* је уређење градских или ванградских отворених простора кроз планирање, пројектовање и извођење радова, композиционо обликовање, нивелационо уређење терена, изградњу елемената партерног уређења, уградњу мобилијара и уређење зеленила;

35) *објекат пејзажног уређења* је просторна, функционална, техничка и биотехничка целина: паркови, ботанички вртови, скијалишта, излетишта, отворени рекреативни простори, меморијални простори и сл.

36) *енергетска својства објекта* су стварно потрошена или потребна количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта (што укључује грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење);

37) *унапређење енергетске ефикасности* је рационализација потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката;

38) *линијски инфраструктурни објекат* је јавни пут, јавна железничка инфраструктура, далековод, нафтовод, продуктовод, гасовод, објекат висинског превоза, линијска инфраструктура електронских комуникација, насип, канал, регулационе грађевине у речном току, који може бити надземни или подземни и чија је изградња предвиђена одговарајућим планским документом;



39) *објекти комуналне инфраструктуре* су објекти за снабдевање водом за пиће, пречишћавање и одвођење атмосферских и отпадних вода, производњу и дистрибуцију топлотне енергије и објекти јавног осветљења, за које грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд;

40) *инвеститор* је физичко или правно лице за чије потребе се гради објекат, које финансира изградњу и на чије име гласи грађевинска дозвола;

41) *изградња објекта* је скуп радњи који обухвата: претходне радове, израду и контролу пројектне документације, припремне радове за грађење, грађење објекта и стручни надзор у току грађења објекта;

42) *информација о локацији* је документ који садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели, на основу планског документа;

43) *урбанистичко технички услови* садрже податке о урбанистичким и техничким могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели, а који се издају на основу планског документа и техничких могућности јавних и приватних предузећа;

44) *локацијска дозвола* је управни акт који издаје министарство надлежно за послове урбанизма;

45) *грађевинска дозвола* је управни акт који издаје надлежни орган и на основу којег је могуће започети градњу;

46) *употребна дозвола* је управни акт којим се инвеститору одобрава употреба објекта;

47) *решење о одобрењу за извођење радова* је управни акт који издаје надлежни орган и на основу којег је могуће започети изградњу објекта и извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола;

48) *пројектна документација* је скуп различитих врста пројекта који се израђују у циљу изградње објекта;

49) *генерални пројекат* је пројекат који се израђује за потребе провере варијантних решења за објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства или орган аутономне покрајине надлежан за послове грађевинарства;

50) *студија оправданости* је комплексан инвестициони елаборат који детаљно и свеобухватно испитује могућности реализације одређеног инвестиционог пројекта, као и оправданост тј. рационалност тог улагања, а обавезно се сачињава за објекте које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства или орган аутономне покрајине надлежан за послове грађевинарства;

51) *идејни пројекат* је пројекат којим се утврђује: намена, положај, димензије, капацитет, техничко-технолошке и функционалне карактеристике објекта, архитектонско обликовање и инвестициона вредност објекта;

52) *пројекат за грађевинску дозволу* је усаглашен скуп пројекта који су неопходни за стицање права на изградњу објекта за који грађевинску дозволу издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда;

53) *главни пројекат* је пројекат којим се утврђују грађевинско-техничке, технолошке и употребне карактеристике објекта, прорачуни и димензионисање, опрема и инсталације, инвестициона вредност објекта и услови коришћења објекта;

54) *извођачки пројекат* је пројекат којим се разрађује технологија градње и потребни детаљи за грађење према главном пројекту;

55) *пројекат изведеног објекта* је сепарат измена главног пројекта који се израђује уколико су у току грађења настале измене на објекту и инсталацијама које одступају од главног пројекта;

56) *грађење* је извођење припремних радова, грађевинских радова (укључујући грађевинско-завршне и грађевинско-инсталатерске радове), уградња и монтажа готових грађевинских елемената, уређаја, конструкција и опреме;

57) *доградња* је извођење грађевинских и других радова којима се гради нови простор изван постојећег хоризонталног и вертикалног габарита објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину;

58) *реконструкција* је извођење грађевинских радова на постојећем објекту, у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица;

59) *адаптација* је извођење грађевинских и других радова у габариту и волумену постојећег објекта, којима се врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине;

60) *санација* је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, евидентиране непокретности добра које ужива претходну заштиту, његове заштићене околине, осим конзерваторских и рестаураторских радова;

61) *одржавање објекта* је извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитариија, радијатора и други слични радови;

62) *рестаураторски, конзерваторски и радови на ревитализацији културних добара* су радови који се изводе на непокретним културним добрима, њиховој заштићеној околини и другим објектима, у складу са посебним и овим законом;

63) *градилиште* је земљиште или објекат, посебно обележено, на коме се гради, реконструише или уклања објекат, односно изводе радови на одржавању објекта;

64) *припремни радови* су радови који претходе грађењу објекта и односе се на: измештање постојеће инфраструктуре, рашчишћавање терена, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинског материјала и опреме, постављање привремених објеката, инсталација и опреме привременог карактера за потребе извођења радова, обезбеђивање несметаног одвијања саобраћаја и коришћење околног простора;

65) *уклањање објекта или његовог дела* је извођење радова за које се по потреби израђује пројекат за уклањање објеката;

66) *грађевински производи* јесу грађевински материјали и од њих израђени грађевински елементи, као и други производи или полупроизводи који су намењени за трајну уградњу у објекте;

67) *стандарди приступачности* јесу обавезне техничке мере, стандарди и услови пројектовања, планирања и изградње којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са посебним потребама, деци и старим особама;

68) *непокретна културна добра од изузетног значаја* су: споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места, проглашена у складу са посебним законом;

69) *природна добра прве категорије* су: национални паркови, паркови природе, предео изузетних одлика, резерват природе и специјални резерват природе, проглашени у складу са посебним законом;

70) *сертификат* је писана гаранција издата од стране референтне установе да је одређени производ, опрема или материјал у складу са захтеаним стандардима;

71) *предео* је одређено подручје чији је карактер резултат деловања и интеракције природних и/или културних фактора;

72) *класа објекта* је карактеристика објекта проистекла из његове намене, односно његових функционалних специфичности по којима се објекти различитих намена међусобно битно разликују;

73) *катастарско-топографски план* је тродимензионални приказ терена у равни државне пројекције укључујући и облике и границе парцела;

74) *координатор пројекта* је овлашћено службено лице запослено у органу надлежном за издавање грађевинске дозволе, које се посебним актом овлашћује и задужује за рад по захтеву за издавање грађевинске дозволе, које укључује: комуникацију са инвеститором, овлашћеним представником инвеститора, јавним предузећима и другим учесницима поступка, односно праћење поступка од момента подношења захтева за издавање урбанистичко техничких услова и грађевинске дозволе до момента издавања решења о употребној дозволи;

75) *главни градски урбаниста* је урбаниста који је задужен за израду, контролу и спровођење планске документације на територији јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда.

### 3. Начела за планирање, уређење и коришћење простора

#### Члан 3.

Планирање, уређење и коришћење простора заснива се на поштовању следећих начела:

- 1) одрживог развоја кроз интегрални приступ у планирању;
- 2) равномерног територијалног развоја;
- 3) рационалног коришћења земљишта подстицањем мера урбане и руралне обнове и реконструкције;
- 4) рационалног и одрживог коришћења необновљивих ресурса и оптималног коришћења обновљивих ресурса;
- 5) заштите и одрживог коришћење градитељског и природног наслеђа;
- 6) превенција техничко-технолошких несрећа, заштита од природних непогода, отклањање узрока који изазивају климатске промене;
- 7) планирање и уређење простора за потребе одбране земље;
- 8) усаглашености са европским стандардима и нормативима у области планирања и уређења простора;
- 9) Унапређења и коришћење информационих технологија које доприносе бољој циљу ефикасности и економичности рада јавне управе на пословима изградње.
- 10) учешће јавности;
- 11) очување обичаја и традиције;
- 12) очување специфичности предела.

Планирање и уређење простора заснива се на хоризонталној и вертикалној координацији.

Хоризонтална координација подразумева повезивање са суседним територијама у току планирања ради решавања заједничких функција и интереса, као и повезивање и партиципацију свих учесника у просторном развоју јавног и цивилног сектора и грађана.

Вертикална координација подразумева успостављање веза свих нивоа просторног и урбанистичког планирања и уређења простора, од националног ка регионалном и даље ка локалном нивоу, као и информисање, сарадњу и координацију између локалних иницијатива, планова и пројеката са регионалним и државним плановима и акцијама.

Одрживи развој представља усклађивање економских, социјалних и еколошких аспеката развоја, рационално коришћење необновљивих и обезбеђење услова за веће коришћење обновљивих ресурса, што садашњим и будућим генерацијама омогућава задовољавање њихових потреба и побољшање квалитета живота.

## 4. Начела пројектовања и грађења

### 4.1. Стабилност и механичка отпорност објекта

#### Члан 4.

Објекат мора бити пројектован и изграђен тако да током експлоатације предвидива деловања не проузрокују:

- 1) рушење објекта или њеног дела;
- 2) деформације или оштећења недозвољеног степена;
- 3) несразмерно велика оштећења у односу на време експлоатације.

### 4.2. Заштита околине и заштита од штетног деловања околине

#### Члан 5.

Објекат мора бити пројектован, изграђен и одржаван тако да не изазива штетно деловање на околину.

Објекат који се налази у хемијско или физички агресивним срединама мора бити пројектован, грађен и одржаван тако да омогућава отпорност и жељену трајност.

### 4.3. Заштита од пожара и експлозије

#### Члан 6.

Објекат мора бити пројектован и изграђен тако да се у случају пожара:

- 1) очува носивост конструкције током одређеног времена утврђеног посебним прописом;
- 2) спречи или усмери ширење ватре и дима унутар објекта;
- 3) спречи ширење ватре на суседне објекте;
- 4) омогући безбедно измештање корисника;
- 5) омогући заштита спасилаца.

Објекат мора бити пројектован и изграђен тако да у случају нормалног коришћења не може доћи до експлозије.

### 4.4. Енергетска својства објекта

#### Члан 7.

Објекат који за своје функционисање подразумева утрошак енергије, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Енергетска својства објекта потврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта, који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата.

Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део документације која се прилаже за технички преглед објекта.

Испуњеност услова из става 2. овог члана посебним решењем утврђује министар надлежан за послове грађевинарства.

#### *4.5. Заштита живота и здравља*

##### Члан 8.

Објекат мора бити пројектована и изграђена тако да задовољава условима заштите живота и здравља грађана и да не угрожава радну и животну околину, посебно услед:

- 1) ослобађања опасних гасова, пара и аеросола (загађивање ваздуха);
- 2) опасних зрачења;
- 3) електромагнетних поља;
- 4) удара струје;
- 5) атмосферског пражњења;
- 6) механички покретне опреме и делова унутра и око објекта;
- 7) експлозије;
- 8) загађивања вода и земљишта;
- 9) неодговарајућег збрињавања отпада.

#### *4.6. Несметано кретање и приступ особама са посебним потребама, деци и старим особама*

##### Члан 9.

Објекат у смислу овог закона, намењени за коришћење већег броја људи, мора се пројектовати и градити тако да особама са посебним потребама, деци и старим особама омогућавају приступ, кретање, боравак и коришћење.

Обавезни стандарди пројектовања и грађења су елементи који омогућавају несметано кретање, савладавање висинских разлика, прилагођени простори, уклањање баријера и препрека за неометан приступ објектима особама са посебним потребама, деци и старим особама.

#### *4.7. Заштита од повреда*

##### Члан 10.

Грађевине морају бити пројектоване и изграђене тако да се током коришћења избегну могуће повреде корисника које могу настати од клизања, пада, судара, опекотина, удара струје и др.

#### *4.8. Заштита од буке и вибрација*

##### Члан 11.

Грађевина мора бити пројектована и изграђена на начин да ниво буке у грађевини и њеној околини, као и бука извана ње, не прелази ниво предвиђен посебним прописом.

#### *4.9. Грађевински производи*

##### Члан 12.

Грађевински и други производи који се користе приликом грађења објеката или извођења радова морају испуњавати захтеве прописане овим законом и посебним прописима.

За грађевинске материјале произведене у Србији или у страним другим државама признаје се оверени превод на српски језик атеста издатих од стране одобрених лабораторија.

Грађевински производи, материјали и опрема могу се употребљавати односно уграђивати само ако је њихов квалитет доказан атестом произвођача или сертификатом референтне установе.

#### *4.10. Сертификати страних држава*

##### Члан 13.

За постављање грађевинске производе, уградњу типских уређаја, опреме и инсталација, који се сматрају објектима у смислу овог закона, признаје се оверени превод на српски језик сертификата издатих од међународних сертификационих тела.

### 5. Јавност података

#### *5.1. Обавеза објављивања података*

##### Члан 14.

Надлежни органи управе дужни су да обезбеде објављивање на званичној интернет страници свих издатих урбанистичких услова, локацијских, грађевинских и употребних дозвола.

Сви носиоци јавних овлашћења дужни су да обезбеде објављивање на званичној интернет страници свих сепарата уз плански документ и техничких услова за изградњу објеката.

Министар надлежан за послове грађевинарства ближе прописује начин, садржај и рокове објављивања докумената из ст. 1. и 2. овог члана, као и других података од интереса за јавност.

#### *5.2. Обавеза коришћења инструмената електронске управе*

##### Члан 15.

Органи надлежни за издавање грађевинске дозволе и носиоци јавних овлашћења, који издају услове за изградњу објеката, дужни су да користе савремену информациону и

комуникациону технологију на начин којим се олакшава остваривање комуникације са подносиоцима захтева и обезбеђује пуна јавност података о раду надлежних органа.

Министар надлежан за послове грађевинарства ближе прописује врсту технологије која се користи, као и начин и рокове увођења комуникационе технологије из става 1. овог члана.

### *5.3. Регистар инвеститора*

#### Члан 16.

Регистар инвеститора је јавна евиденција битних података о инвеститорима, физичким и правним лицима везаним за изградњу објеката и доступан је у Привредној комори Србије, као и у електронском облику путем интернета.

Инвеститор може бити домаће и страно физичко или правно лице које инвеститорске послове обавља према позитивним прописима.

Инвеститор који гради објекте ради продаје на тржишту мора бити регистрован у Агенцији за привредне регистре.

## II. ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ

### 1. Документи просторног и урбанистичког планирања

#### Члан 17.

Документи просторног и урбанистичког планирања су:

- 1) плански документи;
- 2) документи за спровођење просторних планова;
- 3) урбанистичко-технички документи.

#### *1.1. Плански документи*

#### Члан 18.

За планирање и уређење простора и насеља доносе се одговарајући плански документи. Плански документи су просторни и урбанистички планови.

Просторни планови су:

- 1) Просторни план Републике Србије;
- 2) Регионални просторни план;
- 3) Просторни план подручја посебне намене;
- 4) Просторни план јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда.

Урбанистички планови су:

- 1) Генерални урбанистички план;
- 2) План генералне регулације;
- 3) План детаљне регулације.



### *1.2. Документи за спровођење просторних планова*

#### Члан 19.

Документи за спровођење просторних планова су:

- 1) Програм имплементације Просторног плана Републике Србије;
- 2) Програм имплементације регионалног просторног плана.

### *1.3. Урбанистичко-технички документи*

#### Члан 20.

Урбанистичко-технички документи за спровођење урбанистичких планова су:

- 1) урбанистички пројекат;
- 2) пројекат препарцелације и парцелације;
- 3) пројекат исправке граница суседних парцела;
- 4) урбанистичко архитектонски конкурси;
- 5) пројекат урбане комасације.

## 2. Однос планских докумената

#### Члан 21.

Просторни планови и документи који из њих проистичу морају бити усаглашени са Просторним планом Републике Србије.

Урбанистички планови не могу бити у супротности са просторним плановима по следећим критеријумима:

- 1) Основним стратешким опредељењима;
- 2) Претежним наменама и делатностима;
- 3) Капацитетима инфраструктуре;
- 4) Заштите простора и природних ресурса.

## 3. Просторни планови

### *3.1. Просторни план Републике Србије*

#### Члан 22.

Просторни план Републике Србије доноси се за територију Републике Србије и основни је плански документ просторног планирања и развоја у Републици.

Остали плански документи морају бити у складу са Просторним планом Републике Србије.

Просторни план Републике Србије има стратешко-развојну и општу регулаторну функцију.

Просторни план Републике Србије доноси се за период од најмање 10 година, а највише до 25 година.

Просторни план Републике Србије може се мењати и пре истека рока за који је донет.

#### Члан 23.

Просторни план Републике Србије садржи:

- 1) полазне основе које садрже оцену постојећег стања и циљеве у складу са начелима за уређење и коришћење простора из члана 3.;
- 2) посебне и оперативне циљеве и планска решења са издовојеним стратешким приоритетима по секторским областима у оквиру тематских целина:
  - (1) геолошки, хидролошки и сеизмички подаци, природни ресурси, заштита животне средине, природно и културно наслеђе и предео, одбрана земље, елементарне непогоде;
  - (2) становништво, насеља и социјални развој;
  - (3) економски развој и инфраструктура;
  - (4) регионални развој;
  - (5) просторна интеграција у шире окружење;
- 3) смернице за спровеђење просторног плана:
  - (1) делови територије за које је предвиђена израда просторних планова подручја посебне намене;
  - (2) смернице за израду програма имплементације просторног плана републике;
  - (3) смернице за израду годишњих извештаја о остваривању просторног плана републике.

Садржина плана се заснива на бази података која је саставни део информационог система о просторном развоју.

Стратешка процена утицаја на животну средину је саставни део документационе основе плана.

#### Члан 24.

Одлуку о изради Просторног плана Републике Србије доноси Влада, на предлог министарства надлежног за послове просторног планирања.

Одлука из става 1. овог члана садржи податке о циљу доношења, року израде, извору средства за израду, месту одржавања јавног увида и др.

Одлука из става 1. овог члана објављује се у "Службеном гласнику Републике Србије".

### *3.2. Регионални просторни план*

#### **Члан 25.**

Регионални просторни план се израђује за веће просторне целине функционалног, географског или статистичког карактера, усмерене ка заједничким циљевима и пројектима регионалног развоја.

Регионални просторни план је плански документ који уз уважавање специфичних потреба које произилазе из регионалних посебности, израђује циљеве просторног уређења и одређује рационално коришћење простора у складу са суседним регионима и јединицама локалне самоуправе.

#### **Члан 26.**

Регионални просторни план садржи:

- 1) полазне основе које садрже оцену постојећег стања и циљеве регионалног просторног развоја у складу са начелима уређења и коришћења простора из члана 3. овог закона;
- 2) опште и посебне циљеве и планска решења са издвојеним стратешким приоритетима по секторским областима у оквиру тематских целина:
  - (1) геолошки и хидролошки подаци, природни ресурси, заштита животне средине, природно и културно наслеђе и предео, одбрана земље, елементарне непогоде;
  - (2) становништво, насеља, јавне службе и становање;
  - (3) економски развој и инфраструктура;
  - (4) интрарегионална, интеррегионална и прекогранична сарадња;
- 3) смернице за спровеђење просторног плана:
  - (1) смернице за израду програма имплементације регионалног просторног плана;
  - (2) смернице за израду годишњих извештаја о остваривању регионалног просторног плана.

Садржина плана се заснива на бази података која је саставни део информационог система о просторном развоју.

Стратешка процена утицаја на животну средину је саставни део документационе основе плана.

### *3.3. Просторни план подручја посебне намене*

#### **Члан 27.**

Просторни план подручја посебне намене доноси се за подручје које због својих природних, културно-историјских или амбијенталних вредности, експлоатације минералних сировина, искоришћења туристичких потенцијала и искоришћења хидропотенцијала или изградње објеката за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства и урбанизма или надлежни орган аутономне покрајине, захтева посебан режим организације, уређења, коришћења и заштите простора или које је као такво одређено Просторним планом Републике Србије.

## Члан 28.

Просторни план подручја посебне намене садржи:

- 1) полазне основе које садрже оцену постојећег стања и циљеве просторног развоја подручја посебне намене у складу са начелима уређења и коришћења простора из члана 3.;
- 2) посебно обележавање грађевинског подручја са границама подручја посебне намене;
- 3) планска решења по секторским областима у оквиру тематских целина:
  - (1) природни ресурси, заштита животне средине, природно и културно наслеђе и предео, одбрана земље и елементарне непогоде,
  - (2) становништво, насеља и јавне службе,
  - (3) економски развој и инфраструктура,
  - (4) регионални положај и међународни аспекти развоја подручја посебне намене;
- 4) правила уређења и грађења и друге елементе регулације, потребне за издавање локацијске дозволе, уколико просторни план својом детаљношћу и степеном разраде то омогућује;
- 5) смернице за спровођење просторног плана:
  - (1) делове теритрије за које просторни план предвиђа израду урбанистичког плана и урбанистичког пројеката, правне, економско-финансијске и инситуционално-организационе мере и инструменте за имплементацију плана.

Садржина плана се заснива на бази података која је саставни део информационог система о просторном развоју.

Стратешка процена утицаја на животну средину је саставни део документационе основе плана.

### *3.4. Просторни план јединице локалне самоуправе*

## Члан 29.

Просторни план јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда израђује се у обухвату административних граница.

## Члан 30.

Просторни план јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда садржи:

- 1) обухват грађевинског подручја;
- 2) претежно планиране намене простора;
- 3) мрежу насеља и дистрибуцију служби и делатности;
- 4) правила уређења и грађења и друге елементе регулације, потребне за издавање локацијске дозволе, односно урбанистичко-техничких услова уколико просторни план својом детаљношћу и степеном разраде то омогућује;

- 5) просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система;
- 6) делове територије за које план предвиђа израду урбанистичког плана или урбанистичког пројекта;
- 7) потребне шематске приказе уређења за насеља;
- 8) планирану заштиту, уређење, коришћење и развој природних и културних добара и животне средине;
- 9) мере и инструменте за спровођење плана;
- 10) мере за равномерни територијални развој јединице локалне самоуправе.

За делове административног подручја града Београда, ван обухвата генералног урбанистичког плана, доносе се просторни планови градских општина са елементима и садржајем просторног плана јединице локалне самоуправе у складу са овим законом.

#### Члан 31.

Ван граница грађевинског подручја може се изузетно планирати изградња која није планирана просторним планом, у случајевима када је инвестиција од интереса за републику, регион или јединицу локалне самоуправе, а када се то потврди одговарајућом одлуком.

### 4. Урбанистички планови

#### *4.1. Генерални урбанистички план*

#### Члан 32.

Генерални урбанистички план је стратешки развојни план, са општим елементима просторног развоја.

Генерални урбанистички план се доноси за насељено место, које је у складу са Законом о територијалној организацији Републике Србије (Сл.гласник РС бр.129/2007), утврђено као град, односно град Београд.

#### Члан 33.

Генерални урбанистички план садржи:

- 1) границе плана и обухват грађевинског подручја;
- 2) генерална урбанистичка решења са наменама површина које су претежно планиране у грађевинском подручју и ван грађевинског подручја;
- 3) генералне правце и коридоре за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру;
- 4) поделу на целине за даљу разраду плановима генералне и детаљне регулације за цело грађевинско подручје;
- 5) оцену подобности терена за изградњу на основу геолошких, хидролошких, сеизмичких и еколошких података;
- 6) друге елементе који су значајни за разраду генералног урбанистичког плана.

#### *4.2. План генералне регулације*

##### **Члан 34.**

План генералне регулације се обавезно доноси за насељено место које је седиште јединице локалне самоуправе, а може се донети и за друга насељена места и подручја на територији општине, односно града, односно града Београда.

За насељена места за које се по овом закону доноси генерални урбанистички план, планови генералне регулације доносе се за грађевинска подручја која представљају делове насељеног места.

##### **Члан 35.**

План генералне регулације садржи:

- 1) границе плана и грађевинског подручја;
- 2) однос према важећој планској документацији у обухвату плана;
- 3) поделу простора на посебне целине и зоне;
- 4) намену земљишта по зонама и целинама;
- 5) регулационе и грађевинске линијеса елементима за обележавање на геодетској подлози;
- 6) коридореи капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;
- 7) потребне нивелационе коте раскрсница саобраћајница и површина јавне намене;
- 8) мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина;
- 9) подручја за које се доноси план детаљне регулације са прописаном забраном изградње до његовог доношења;
- 10) локације и објекти за које се израђује урбанистички пројекат;
- 11) локације и објекти за које се расписује урбанистичко-архитектонски конкурс;
- 12) правила уређења и правила грађења потребне за издавање локацијске дозволе, односно урбанистичко-техничких услова, уколико план својом детаљношћу и степеном разраде то омогућује;
- 13) друге елементе значајне за спровођење плана.

#### *4.3. План детаљне регулације*

##### **Члан 36.**

План детаљне регулације се доноси за делове насељеног места, уређење неформалних насеља, зоне урбане обнове, заштићена подручја и целине од посебног значаја, инфраструктурне коридоре и објекте, у насељу и ван насељеног места.

## Члан 37.

План детаљне регулације садржи:

- 1) границе плана, поделу простора на посебне целине и зоне;
- 2) однос према важећој планској документацији у обухвату плана;
- 3) детаљну намену земљишта;
- 4) регулационе линије саобраћајница и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози;
- 5) нивелационе коте саобраћајница и јавних површина;
- 6) попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте;
- 7) трасе и капацитете за енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;
- 8) мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина;
- 9) локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, а нарочито за објекте јавне намене;
- 10) локације за које се расписује урбанистичко-архитектонски конкурс;
- 11) правила уређења и правила грађења по целинама и зонама;
- 12) план парцелације за површине јавне намене;
- 13) друге елементе значајне за спровођење плана детаљне регулације;

За зоне урбане обнове и трансформације и зоне нове комплексне изградње, у плану детаљне регулације израђује се урбанистичко-архитектонска разрада.

## 5. Саставни делови просторних и урбанистичких планова

### Члан 38.

Саставни делови просторног плана подручја посебне намене, просторних планова јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда и урбанистичких планова су :

- 1) правила уређења;
- 2) правила грађења;
- 3) графички део.

#### *5.1. Правила уређења*

### Члан 39.

Правила уређења у просторним плановима подручја посебне намене, просторним плановима јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда и урбанистичким плановима садрже:

- 1) концепцију уређења карактеристичних грађевинских зона или карактеристичних целина одређених планом према морфолошким, планским, историјско-амбијенталним, обликовним и другим карактеристикама;

- 2) урбанистичке и друге услове за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, као и услове за њихово прикључење;
- 3) степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе;
- 4) опште и посебне услове и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи;
- 5) посебне услове којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности;
- 6) попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови за предузимање мера техничке заштите и других радова, у складу са посебним законом;
- 7) смернице за енергетску ефикасност изградње и смањење ризика од елементарних непогода;
- 8) локације прописане за даљу планску разраду, израду урбанистичког пројекта и конкурса;
- 9) друге елементе значајне за спровођење плана.

Правила уређења за делове у обухвату планова генералне регулације за које је одређена израда планова детаљне регулације су правила усмеравајућег карактера.

Правила уређења за локације и објекте за које је обавезна израда урбанистичког пројекта и расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса су обавезујућа правила.

## *5.2. Правила грађења*

### **Члан 40.**

Правила грађења у просторним плановима посебне намене, просторним плановима јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда и урбанистичким плановима садрже све услове потребне за изградњу објекта, а нарочито;

- 1) врсту и намену објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно врсту и намену објеката чија је изградња забрањена у тим зонама;
- 2) услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле;
- 3) положај објеката у односу на регулациону линију и границе грађевинске парцеле;
- 4) највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле;
- 5) највећу дозвољену висину или спратност објеката;
- 6) услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- 7) услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.



Правила грађења у просторном плану подручја посебне намене, просторном плану јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда и урбанистичким плановима морају имати ниво детаљности који омогућава издавање локацијске дозволе, односно урбанистичко-техничких услова и потребне услове за изградњу објеката.

Правила грађења генералног урбанистичког плана су усмеравајућег карактера.

Правила грађења за подручја у обухвату планова генералне регулације, за које је одређена израда планова детаљне регулације, су усмеравајућег карактера.

Правила грађења за локације и објекте за које је обавезна израда урбанистичког пројекта и расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса су обавезујућа правила.

Правила грађења у зависности од врсте урбанистичког плана могу да садрже и услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

### *5.3. Графички део плана*

#### *Члан 41.*

У графичким делу просторног и урбанистичког плана приказују се решења у складу са садржином плана.

Графички део просторног плана израђује се на топографским картама, а могу се користити, у зависности од расположивости и потребног нивоа детаљности и сателитски снимци, карте из постојећих географских информационих система, ажурне геореференциране ортофото подлоге и оверени катастарско-топографски планови. Делови плана предвиђени за непосредно спровођење израђују се на овереним катастарско-топографским подлогама.

Графички део генералног урбанистичког плана израђује се на расположивим подлогама.

Графички део плана генералне регулације и детаљне регулације израђује на овереном катастарско-топографском плану.

Све подлоге морају бити ажуриране што подразумева да представљају фактичко стање на терену до дана ступања на снагу одлуке о приступању изради плана.

При изради урбанистичких планова могу се користити и геореференциране ортофото подлоге, сателитски снимци или карте из постојећих географских информационих система, као помоћни инструмент при изради плана.

Графички део плана израђује се у дигиталном облику, а за потребе јавног увида презентује се и у аналогном облику.

## **6. Израда просторних и урбанистичких планова**

#### *Члан 42.*

Просторне планове под условима прописаним овим законом може да израђује јавно предузеће, односно друга организација коју оснује јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд за обављање послова просторног планирања, као и привредна друштва, односно друга правна лица која су уписана у одговарајући регистар за обављање послова просторног планирања и израде просторних планова, односно које поседује одговарајуће овлашћење за израду просторних планова – лиценцу.

Министар надлежан за послове просторног планирања ближе прописује услове, врсте и поступке добијања и одузимања лиценци за обављање послова просторног планирања.

Израдом просторних планова руководи одговорни планер.

Урбанистичке планове под условима прописаним овим законом може да израђује јавно предузеће, односно друга организација коју оснује јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд за обављање послова урбанистичког планирања, као и привредна друштва, односно друга правна лица која су уписана у одговарајући регистар за обављање послова урбанистичког планирања и израде планских докумената.

Израдом урбанистичких планова руководи одговорни урбаниста

## 7. Одговорни планер

### Члан 43.

Одговорни планер руководи израдом просторних планова и докумената за спровођење просторних планова утврђених овим законом.

Одговорни планер може бити лице са стеченим високим образовањем на академским студијама другог степена (дипломске академске студије - мастер, специјалистичке академске студије) односно лице са високом стручном спремом и најмање пет година радног искуства, које има стручне резултате на изради докумената просторног планирања и одговарајућу лиценцу издату у складу са овим законом.

Стручним резултатима из става 2. овог члана сматрају се резултати остварени на руковођењу, изради или сарадњи на изради најмање два документа просторног планирања.

## 8. Одговорни урбаниста

### Члан 44.

Одговорни урбаниста руководи израдом урбанистичких планова и урбанистичко-техничких докумената за спровођење урбанистичких планова утврђених овим законом.

Одговорни урбаниста може бити лице коме је издата лиценца у складу са овим законом.

Лиценцу за одговорног урбанисту може да стекне лице са стеченим високим образовањем из области архитектуре на академским студијама другог степена (дипломске академске студије - мастер, мастер академске студије, специјалистичке академске студије), са најмање пет година одговарајућег радног искуства и стручним резултатима на изради докумената урбанистичког планирања.

Стручним резултатима из става 3. овог члана сматрају се резултати остварени на руковођењу, изради или сарадњи на изради најмање два документа урбанистичког планирања.

## 9. Средства за израду планских докумената

### Члан 45.

Средства за израду планских докумената, националних програма, анализа и студија којима се обавља провера оправданости планских решења са становишта усклађивања

социјалних, економских и еколошких аспеката, обезбеђују се у буџету, јавно-приватним партнерством или из других извора, у складу са законом, а у циљу уређења политике просторног и урбаног развоја Републике Србије.

Министарство надлежно за послове просторног планирања, односно урбанизма може, на захтев јединице локалне самоуправе, да су/финансира израду појединих планских докумената.

## 10. Уступање подлога

### Члан 46.

У циљу израде, односно измене просторног и урбанистичког плана, на захтев министарства надлежног за послове просторног и урбанистичког планирања, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, надлежни орган за послове државног премомера и катастра уступају постојеће копије топографског и катастарског плана, дигиталне записе, катастар подземних инсталација, ортофото снимке, без накнаде.

Све подлоге уступају се у року од 30 дана, од дана пријема захтева овлашћених органа наведених у ставу 1. овог члана.

## 11. Поступак за израду просторних планова

### *11.1. Одлука о изради просторног плана*

#### Члан 47.

Одлуку о изради просторног плана доноси орган надлежан за његово доношење, а по претходно донетој програмској основи за израду просторног плана, прибављеном мишљењу органа надлежног за стручну контролу, односно комисије за планове.

Одлука из става 1. овог члана садржи:

- 1) назив документа;
- 2) оквирне границе обухвата просторног плана;
- 3) садржину плана;
- 4) рок израде;
- 5) начин финансирања;
- 6) избор стручног обрађивача;
- 7) обавезу израде или неприступање изради стратешке процене утицаја на животну средину;
- 8) програмске основе за израду просторног плана са прибављеним условима и одговарајућим подлогама за његову израду.

Одлука о изради се објављује у одговарајућем службеном гласилу.

Органи, организације и јавна предузећа, који су овлашћени да утврђују посебне услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката у фази израде или измене просторног

плана, дужни су да по захтеву носиоца израде плана у року од 30 дана доставе све тражене податке, без накнаде.

Уколико се посебни услови из става 4. овог члана не доставе у року од 30 дана биће примењени општи услови прописани одговарајућим законским и подзаконским актима.

Одлука о изменама и допунама просторног плана садржи разлог за измену, задатак и циљ измене и дефинише део обухвата плана који се мења.

У току израде програмских основа за израду просторног плана обавезно је консултовање локалних самоуправа и шире јавности у складу са начелом партиципативног планирања.

Програмске основе за израду Просторног плана Републике Србије, регионалног просторног плана и просторног плана подручја посебне намене израђује Републичка Агенција за просторно планирање.

Програмске основе за израду просторног плана јединице локалне самоуправе израђује надлежни орган јединице локалне самоуправе у сарадњи са комисијом за планове.

### *11.2. Израда и уступање израде просторних планова*

#### Члан 48.

Носилац израде просторног плана је надлежни орган за послове просторног планирања у Републици Србији, аутономној покрајини, општини, граду и Граду Београду.

Орган из става 1. овог члана може уступити израду докумената просторног планирања привредном друштву, односно другом правном лицу које у складу са одредбама овог закона испуњава прописане услове за израду планских докумената.

Уступање израде просторних планова обавља се у складу са законом којим се уређују јавне набавке.

### *11.3. Рана партиципација грађана – рани јавни увид*

#### Члан 49.

Након објављивања одлуке о изради просторног плана, носилац израде плана организује упознавање јавности (правних и физичких лица) са општим циљевима и сврхом израде просторног плана, могућим решењима за развој просторне целине, као и ефектима планирања.

Органи, организације и јавна предузећа, који су овлашћени да утврђују посебне услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката обавештавају се и позивају да дају мишљење у погледу посебних услова и неопходног обима и степена процене утицаја на животну средину.

Излагање могућих планских решења из одлуке о изради просторног плана, оглашава се у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда и траје 15 дана од дана објављивања.

О евидентирању свих примедби правних и физичких лица стара се орган надлежан за послове урбанизма и просторног планирања и доставља их доносиоцу одлуке о изради плана.

Јавност мора имати могућност изјашњавања, а евидентирани примедбе могу утицати на планска решења.

#### *11.4. Овлашћење за израду просторних планова –лиценце*

##### Члан 50.

Документе просторног планирања може да израђује правно лице уколико му је издато овлашћење за израду планских докумената - лиценца за рад I реда (велика лиценца).

Овлашћење за израду просторних планова - лиценцу издаје министарство надлежно за послове просторног планирања.

Прописани услови за лиценцу I реда (велика лиценца):

- 1) да је регистрован код надлежног органа за израду докумената просторног планирања;
- 2) да има најмање 10 стално запослених дипломираних инжењера и дипломираних просторних планера, од чега најмање 3 са лиценцом одговорног планера и 3 са лиценцом одговорног урбанисте;
- 3) да поседује одговарајући простор и техничку опремљеност.

Испуњеност услова за стицање лиценце I реда утврђује надлежно министарство, које о томе издаје одговарајући акт.

#### *11.5. Нацрт просторног плана*

##### Члан 51.

По објављивању одлуке о изради просторног плана, носилац израде приступа изради нацрта плана.

Нацрт плана садржи текстуални и графички део у складу са одредбама овог закона.

### 12. Поступак за израду урбанистичких планова

#### *12.1 Програм за израду плана*

##### Члан 52.

Пре доношења одлуке о изради урбанистичког плана приступа се изради програма.

За потребе израде програма носилац израде прикупља податке о постојећим планским документима, подлогама, посебним условима за заштиту и уређење простора, стању и капацитетима инфраструктуре и другим подацима неопходним за израду урбанистичког плана.

За потребе израде програма носилац израде прибавља мишљење надлежног органа за послове заштите животне средине о потреби израде процене утицаја на животну средину.

Програм садржи текстуални и графички део:

- 1) границе обухвата програма за израду урбанистичког плана;
- 2) поделу на грађевинске зоне или целине;
- 3) локацијама објеката за јавну намену;
- 4) планиране трасе, коридоре и оквирну регулацију саобраћајница и мрежу јавне комуналне инфраструктуре са проценом потребних средстава за изградњу;
- 5) остале податке од значаја за израду урбанистичког плана.

Пре доношења одлуке о приступању изради урбанистичког плана, а за потребе израде програма, може се изградити студија изводљивости, избор урбанистичко-архитектонског решења јавним конкурсом и друге анализе, студије и пројекти којима се обавља провера оправданости планског решења.

## *12.2. Одлука о изради урбанистичког плана*

### **Члан 53.**

Одлуку о изради урбанистичког плана доноси надлежни орган општине, града, односно Града Београда, у сарадњи са Комисијом за планове.

Саставни део одлуке је програм за израду плана.

Одлука из става 1. овог члана садржи:

- 1) врсту плана и назив урбанистичког плана;
- 2) циљ израде;
- 3) оквирне границе обухвата урбанистичког плана приказане и на графичком прилогу;
- 4) садржину урбанистичког плана;
- 5) рок израде;
- 6) начин финансирања;
- 7) обавезу израде или неприступање изради стратешке процене утицаја на животну средину.

Одлука о изради се објављује у одговарајућем службеном гласилу.

Одлука о изради урбанистичког плана престаје да важи ако се у року од две године од њеног објављивања не објави јавни увид у нацрт урбанистичког плана.

## *12.3. Израда и уступање израде урбанистичког плана*

### **Члан 54.**

Носилац израде урбанистичког плана је надлежни орган за послове урбанистичког планирања у Републици Србији, аутономној покрајини, општини, граду и Граду Београду.

Орган из става 1. овог члана може уступити израду урбанистичког плана и пројекта за спровођење планских докумената привредном друштву, односно другом правном лицу које у складу са одредбама овог закона испуњава прописане услове за израду планских докумената.

Уступање израде урбанистичког плана обавља се у складу са законом којим се уређују јавне набавке.

#### *12.4. Рана партиципација грађана – рани јавни увид*

##### Члан 55.

Након објављивања одлуке о изради урбанистичког плана, носилац израде плана организује упознавање јавности (правних и физичких лица) са општим циљевима и сврхом израде урбанистичког плана, могућим решењима за урбану обнову или развој просторне целине, која се битно разликује од постојеће, као и ефектима планирања.

Органи, организације и јавна предузећа, који су овлашћени да утврђују посебне услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката обавештавају се и позивају да дају мишљење у погледу посебних услова и неопходног обима и степена процене утицаја на животну средину.

Издавање могућих планских решења из одлуке о изради урбанистичког плана оглашава се у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда и траје 15 дана од дана објављивања.

О евидентирању свих примедби правних и физичких лица стара се орган надлежан за послове урбанизма и доставља их доносиоцу одлуке о изради плана.

Јавност мора имати могућност изјашњавања, а евидентиране примедбе могу утицати на планска решења.

#### *12.5. Нацрт урбанистичког плана*

##### Члан 56.

Изради нацрта урбанистичког плана приступа се након доношења одлуке о изради урбанистичког плана и раног обавештавања заинтересованих лица.

За потребе израде нацрта урбанистичког плана органи, организације и јавна предузећа, који су овлашћени да утврђују посебне услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката, дужни су да по захтеву носиоца израде плана у року од 30 дана доставе све тражене податке, без накнаде.

Уколико се посебни услови из става 2. овог члана не доставе у року, биће примењени општи услови прописани одговарајућим законским и подзаконским актима.

Нацрт урбанистичког плана садржи нарочито:

- 1) границу обухвата урбанистичког плана;
- 2) предвиђено грађевинско подручје са предлогом одређивања површина јавне намене;
- 3) поделу на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама са наменом површина;
- 4) планиране трасе, коридоре, регулацију површина јавне намене и мрежу јавне комуналне инфраструктуре.

Нацрт урбанистичког плана садржи графички део и текстуално образложење са потребним нумеричким показатељима.

Нацрт урбанистичког плана подлеже стручној контроли у складу са овим законом, након чега се упућује на јавни увид.

### 13. Стручна контрола просторних и урбанистичких планова

#### Члан 57.

Пре излагања на јавни увид, нацрт просторног плана подлеже стручној контроли.

Стручна контрола обухвата проверу усклађености плана са овим законом, планом ширег подручја, одлуком о изradi, стандардима и нормативима, као и проверу оправданости планског решења.

Стручну контролу Просторног плана Републике Србије, програма имплементације Просторног плана Републике Србије, просторног плана подручја посебне намене, програма имплементације просторног плана подручја посебне намене, регионалног просторног плана и програма имплементације регионалног просторног плана, обавља комисија коју образује министарство надлежно за послове просторног планирања.

Стручну контролу просторног плана подручја посебне намене и регионалног просторног плана у складу са номенклатуром статистичких територијалних јединица на нивоу 3 за подручја која су у целини на територији аутономне покрајине, обавља комисија коју образује надлежни орган аутономне покрајине.

Стручну контролу просторног плана јединица локалне самоуправе, града, односно Града Београда обавља Комисија за планове коју образује општина, односно град, односно Град Београд, са циљем контроле урбанистичких и просторних планова.

О извршеној стручној контроли саставља се извештај, који садржи податке о извршеној контроли са свим примедбама и мишљењима надлежног органа, односно комисије за планове по свакој примедби.

Извештај из става 6. овог члана је саставни део образложења просторног плана.

#### Члан 58.

Пре излагања на јавни увид нацрт урбанистичког плана подлеже стручној контроли.

Стручна контрола урбанистичког плана обухвата проверу усклађености, оправданости планских решења и њихову остваривост и економску оправданост одлуком о изradi, овим законом, као и посебним законима.

Стручну контролу урбанистичког плана јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда обавља комисија за планове.

О извршеној стручној контроли саставља се извештај, који садржи податке о извршеној стручној контроли, са свим примедбама и мишљењима надлежног органа, односно комисије за планове по свакој примедби.

Извештај из става 4. овог члана је саставни део образложења урбанистичког плана.



### *13.1. Јавни увид за просторне планове*

#### Члан 59.

Излагање нацрта просторног плана са документационом основом на јавни увид обавља се после извршене стручне контроле. Излагање плана на јавни увид оглашава се у дневном и локалном листу и траје 30 дана од дана оглашавања или 15 дана за мање измене и допуне. О излагању плана на јавни увид стара се Републичка агенција за просторно планирање.

О извршеном јавном увиду просторног плана, надлежни орган, односно комисија за планове сачињава извештај који садржи податке о извршеном јавном увиду, са свим примедбама и одлукама по свакој примедби.

Извештај из става 2. овог члана доставља се носиоцу израде плана, који је дужан да у року од 30 дана од дана достављања извештаја, поступи по одлукама садржаним у ставу 2. овог члана.

#### Члан 60.

У случају да након јавног увида нацрта просторног плана, надлежни орган, односно Комисија за планове утврди да усвојене примедбе суштински мењају план, доноси одлуку којом се носиоцу израде налаже да изради нови нацрт или концепт плана и исти изложи на јавни увид у трајању од 30 дана од дана извршене стручне контроле.

Носиоц израде треба да изради нови нацрт или концепт плана у року који не може бити дужи од 60 дана од дана доношења одлуке.

### *13.2. Јавни увид за урбанистичке планове*

#### Члан 61.

Излагање нацрта урбанистичког плана на јавни увид обавља се после извршене стручне контроле, ради упознавања грађана, институција, предузећа и инвеститора и подношења примедби. Примедбе се подnose у писаној форми.

Излагање урбанистичког плана на јавни увид оглашава се у дневном и локалном листу и траје 15 дана од дана оглашавања.

О извршеном јавном увиду надлежни орган управе, у сарадњи са Комисијом за планове, сачињава извештај у коме су садржане све примедбе и одлуке по свакој примедби и такав извештај доставља носиоцу израде урбанистичког плана.

Носилац израде планског документа је дужан да поступи по одлукама садржаним у извештају у року од 30 дана од дана достављања.

#### Члан 62.

У случају да након јавног увида нацрта урбанистичког плана, надлежни орган, односно Комисија за планове утврди да усвојене примедбе суштински мењају нацрт урбанистичког плана, доноси одлуку којом се носиоцу израде налаже да изради нови нацрт урбанистичког плана, у року који не може бити дужи од 30 дана од дана доношења одлуке.

### *13.3 Главни градски урбаниста*

#### Члан 63.

Главни градски урбаниста поставља се одлуком скупштине јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда одлуком на период од 5 година.

Главни градски урбаниста је лице са стеченим високим образовањем из области архитектуре на академским студијама другог степена.

Градски урбаниста координира израду планских докумената у границама своје месне надлежности и врши координацију рада секретеријата и јавних предузећа чији је основач јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд.

Градски урбаниста је и председник комисије за просторне и урбанистичке планове.

### *13.4. Комисија за просторне и урбанистичке планове јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда*

#### Члан 64.

Ради обављања стручних послова у поступку израде и спровођења планова, као и давања стручног мишљења по захтеву надлежних органа управе, скупштина јединице локалне самоуправе образује комисију за планове.

Председник Комисије за планове је по функцији Градски урбаниста. Чланови комисије именују се из реда стручњака за област просторног планирања и урбанизам, као и других области које су значајне за обављање стручних послова у области планирања, уређења простора и изградње. Стручна лица комисије за планове морају имати одговарајућу лиценцу, у складу са овим законом.

Једну трећину чланова именују решењем министар надлежан за послове просторног планирања и урбанизма.

За планове који се доносе на територији аутономне покрајине једну трећину чланова именују решењем орган аутономне покрајине надлежан за послове просторног планирања и урбанизма.

Мандат председника и чланова комисије за планове траје четири године, а иста лица могу бити именована највише два мандата.

Број чланова, начин рада, састав и друга питања од значаја за рад комисије за планове, одређује се актом о образовању и пословником о раду комисије за планове.

### 14. Провера усклађености и давање сагласности на просторне и урбанистичке планове

#### Члан 65.

Просторни планови морају бити у складу са Просторним планом Републике Србије.

На Регионални просторни план за подручје аутономне покрајине, Регионални просторни план за подручје Града Београда, просторни план јединице локалне самоуправе, после јавног увида, прибавља се сагласност министра надлежног за послове просторног планирања, у погледу усклађености тих планова са просторним планом ширег подручја, овим

законом и прописима донетим на основу овог закона, у року који не може бити дужи од 30 дана од дана пријема захтева за давање сагласности.

На просторне планове јединица локалне самоуправе, односно града на територији аутономне покрајине после јавног увида прибавља се сагласност надлежног органа аутономне покрајине, а у вези усклађености тих планова са просторним планом ширег подручја, овим законом и прописима донетим на основу овог закона, у року који не може бити дужи од 30 дана од дана пријема захтева за давање сагласности.

Генерални урбанистички план, План генералне регулације јединица локалне самоуправе, града, односно Града Београда и урбанистички план који се израђује у обухвату плана подручја посебне намене унутар граница проглашеног или заштићеног природног добра, након јавног увида доставља се министру надлежном за послове урбанизма, односно надлежном органу аутономне покрајине, ради провере усклађености са плановима вишег реда, овим законом и прописима донетим на основу овог закона, у року који не може бити дужи од 30 дана од дана пријема захтева за давање сагласности.

Проверу усклађености урбанистичких планова обавља комисија коју образује Министар надлежан за послове урбанизма, односно просторног планирања, односно надлежни орган аутономне покрајине за планове на територији аутономне покрајине.

На основу позитивног извештаја комисије, министар надлежан за послове урбанизма, односно просторног планирања, односно надлежни орган аутономне покрајине издаје потврду о усклађености планског документа са планом вишег реда.

У случају да комисија одлучи да нема основа за давање позитивног мишљења, односно утврди да план није усклађен са планом вишег реда, наложиће носиоцу израде плана да поступи по изнетим примедбама и изврши исправку нацрта плана у року 30 дана.

Трошкове провере усклађености просторних и урбанистичких планова сноси министарство надлежно за послове просторног планирања, односно урбанизма.

## 15. Надлежност за доношење просторних и урбанистичких планова

### Члан 66.

Просторни план Републике Србије доноси Народна скупштина Републике Србије, на предлог Владе.

Просторни план подручја посебне намене доноси Влада Републике Србије, на предлог министарства надлежног за послове просторног планирања, а за подручја која се у целини налазе на територији аутономне покрајине скупштина аутономне покрајине.

Регионални просторни план, осим регионалног просторног плана аутономне покрајине и регионалног просторног плана за подручје града Београда, доноси Влада Републике Србије, на предлог министарства надлежног за послове просторног планирања.

Регионални просторни план за подручје аутономне покрајине доноси скупштина аутономне покрајине.

Регионални просторни план за подручје града Београда, доноси скупштина града Београда.

Просторни план јединице локалне самоуправе доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Урбанистичке планове доноси скупштина јединице локалне самоуправе, града, односно града Београда.

#### 16. Објављивање и доступност просторних и урбанистичких планова

##### Члан 67.

Просторни и урбанистички планови са прилозима морају бити доступни на увид јавности у седишту доносиоца.

По доношењу просторних и урбанистичких планова, текстуални део планова се објављује у службеном гласилу доносиоца планова.

Планови се у целости објављују и у електронском облику на званичној интернет страници јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда.

#### 17. Регистар просторних и урбанистичких планова

##### Члан 68.

Сви просторни планови који се доносе у складу са овим законом евидентирају се у регистру просторних планова и доступни су у електронском облику на интернету.

Регистар води Републичка агенција за просторно планирање.

##### Члан 69.

Информациони систем о стању у простору води се у Републичкој агенцији за просторно планирање за потребе: трајног праћења стања у подручју просторног уређења и израде извештаја о стању у простору, држави, градовима и општинама. Информациони систем се успоставља са сврхом јединственог управљања заштитом простора, израде и праћења спровођења Просторног плана Републике Србије, и других докумената просторног планирања.

Информациони систем темељи се на међусобно усклађеним и повезаним регистрима геодетских, евиденцијских и других података, усклађених са статистичким подацима и Националном инфраструктуром геопросторних података.

Садржај, начин његовог припремања, вођења, коришћења и одржавања ближе ће се прописати Уредбом о информационом систему о стању у простору.

##### Члан 70.

Сви урбанистички планови који се доносе у складу са овим законом евидентирају се у регистру урбанистичких планова и доступни су у електронском облику на интернету.

Регистар води Републички геодетски завод.

##### Члан 71.

За потребе праћења стања у простору надлежни орган јединице локалне самоуправе образује локални информациони систем просторних и урбанистичких планова.

Рок за успостављање локалног информационог система из става 1. овог члана је две године од дана ступања на снагу овог закона.

Надлежни орган јединице локалне самоуправе у обавези је да донете планове достави у електронском облику министарству надлежном за послове урбанизма и Републичкој агенцији за просторно планирање.

## 18. Документи за спровођење просторних планова

### *18.1. Програм имплементације*

#### Члан 72.

Програм имплементације Просторног плана Републике Србије утврђује мере и активности за спровођење Просторног плана Републике Србије за раздобље од пет година.

Програм имплементације Просторног плана Републике Србије доноси Влада Републике Србије, на предлог министарства надлежног за послове просторног планирања, у року од једне године од дана ступања на снагу Просторног плана Републике Србије.

Програм имплементације регионалног просторног плана утврђује мере и активности за спровођење регионалног просторног плана за раздобље од пет година.

Програм имплементације регионалног просторног плана доноси орган надлежан за доношење плана, у року од једне године од дана ступања на снагу регионалног просторног плана.

Орган надлежан за послове просторног планирања дужан је да органу који је донео програм из става 2. и 3. овог члана подноси годишње извештаје о остваривању просторног плана.

Измене и допуне програма из става 1. и 3. овог члана, на основу анализе ефеката примењених мера и стања у простору могу бити извршене и пре истека рока од пет година, на предлог органа надлежног за послове просторног планирања.

#### Члан 73.

Програм имплементације просторног плана Републике Србије и програм имплементације регионалног просторног плана овог закона садржи:

- 1) приоритетне пројекте који произилазе из стратешких приоритета просторног плана са разрадом која садржи следеће: одговорност за извршење пројекта, динамику реализације пројекта (трајање и рок извршења пројекта) и износе и изворе средстава за финансирање пројекта;
- 2) опис показатеља за праћење промена стања у простору;
- 3) смернице за праћење и оцењивање реализације просторног плана у оквиру информационог система о просторном развоју.

## 19. Урбанистичко-технички документи

### 19.1. Урбанистички пројекат

#### Члан 74.

Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом подручја посебне намене, а за потребе урбанистичко-архитектонске разраде површина и објеката.

Урбанистички пројекат се израђује и када плански документ нема довољну детаљност за директно спровођење.

У случају да не постоји плански основ, а постоји јавни интерес, урбанистички пројекат се може изградити на основу одлуке надлежног органа.

Када се урбанистички пројекат ради за већи број парцела различитих власника или за комплексе за које је неопходно издвојити парцеле за јавне намене, као што су секундарна саобраћајна и техничка инфраструктура, парцеле за објекте социјалне и дечије заштите, неопходно је да се прибави сагласност свих власника и надлежних органа локалне самоуправе, у складу са Законом о приватно јавном партнерству.

#### Члан 75.

Урбанистички пројекат се израђује за једну или више катастарских парцела на овереном ажурном катастарско-топографском плану и садржи:

- 1) ситуационо решење, композициони план и партерно, односно пејзажно решење;
- 2) идејна урбанистичка и архитектонска решења објеката;
- 3) приказ постојећих објеката са планом интервенција;
- 4) приказ постојеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре, са прикључцима на спољну мрежу;
- 5) опис, технички опис и објашњење решења из урбанистичког пројекта;
- 6) документацију и услове прибављене за потребе израде урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације прецизно се дефинишу планиране намене у оквиру планом дефинисаних компатибилности.

Урбанистички пројекат може да садржи и пројекат парцелације и препарцелације утврђен на начин и под условима предвиђеним планским документима овим Законом.

#### Члан 76.

Урбанистички пројекат може да израђује привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, који су уписани у одговарајући регистар за израду урбанистичких планова и израду пројектне документације.

Израдом урбанистичког пројекта руководи лице са лиценцом одговорног урбанисте или одговорног пројектанта архитектонске струке.

## Члан 77.

Урбанистички пројекат предаје се органу јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда надлежном за послове урбанизма који у року од 8 дана мора организовати јавну презентацију.

Јавна презентација траје 7 дана, на којој се евидентирају примедбе и сугестије заинтересованих лица.

Комисија за планове дужна је да у року од 8 дана од пријема утврди да урбанистички пројекат није у супротности са планом вишег реда, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације, изврши стручну контролу урбанистичког пројекта и да у облику закључка обавести орган надлежан за послове урбанизма.

У зависности од закључка комисије за планове, орган надлежан за послове урбанизма решењем потврђује да се урбанистички пројекат прихвата или одбија.

### *19.2. Пројекат препарцелације и парцелације*

## Члан 78.

Пројектом парцелације се једна катастарска парцела може поделити на више катастарских парцела.

Пројектом препарцелације мењају се границе две или више катастарских парцела тако да се формира једна или више нових парцела другачијег облика, димензија и повшине.

Пројекти парцелације и препарцелације израђују се под условима утврђеним у планском документу, за потребе решавања имовинско правних односа на земљишту и у поступку експропријације земљишта.

Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи дипломирани инжењер геодезије са одговарајућом лиценцом за израду пројеката или одговорни урбаниста архитектонске струке.

За спровођење пројекта парцелације, односно препарцелације неопходна је писмена сагласност свих власника катастарских парцела на предложено решење, осим у поступку експропријације за објекте за које се може утврдити јавни интерес.

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма проверава да ли је пројекат парцелације, односно препарцелације урађен у складу са правилима из планског документа, а у случају решавања имовинско правних односа да ли је урађен у складу са правоснажном исправом.

Пројекат парцелације, односно препарцелације потврђује решењем орган из става 6. овог члана, у року од 10 дана.

Ако се утврди да пројекат препарцелације, односно парцелације није урађен у складу са важећим планским документом или правоснажном исправом, захтев се одбија решењем.

На решење из става 8. овог члана заинтересована странка може поднети жалбу у року од 15 дана министарству надлежном за послове урбанизма.

### *19.3. Спровођење решења о парцелацији, односно препарцелацији у катастарском оперативном поступку*

#### Члан 79.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију.

Уз захтев за провођење препарцелације, односно парцелације подноси се доказ о решеним имовинско-правним односима за све катастарске парцеле, решење о потврђивању пројекта парцелације, односно препарцелације и пројекат препарцелације, односно парцелације, чији је саставни део пројекат геодетског обележавања.

По захтеву за провођење препарцелације, односно парцелације, орган надлежан за послове државног премера и катастра доноси решење о формирању катастарске/их парцеле/а.

Примерак решења доставља се и органу који је донео решење о потврђивању пројекта препарцелације, односно парцелације.

На решење из става 3. овог члана може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања решења.

Правноснажно решења из става 3. овог члана орган надлежан за послове државног премера и катастра доставља и пореској управи на територији на којој се налази предметна непокретност.

#### Члан 80.

У поступку експоријације земљишта прилаже се пројекат препарцелације потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма, без сагласности власника земљишта.

По утврђивању јавног интереса, орган надлежан за послове државног премера и катастра доноси решење о формирању катастарских парцела из става 1. овог члана.

Примерак решења из става 2. овог члана доставља се власницима грађевинског земљишта и подносиоцу захтева.

На решење из става 2. овог члана може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања решења, министарству надлежном за послове грађевинарства.

### *19.4. Поступак исправке граница суседних парцела*

#### Члан 81.

На захтев власника, односно закупца катастарске парцеле, када постоји плански основ, као и у поступку накнадног прибављања грађевинске и употребне дозволе, обавља се исправка границе парцеле припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, а на основу пројекта препарцелације.



Уз захтев из става 1. овог члана доставља се доказ о праву својине, односно закупа на катастарској парцели и сагласност, коју за власника катастарске парцеле која је у јавној својини даје јавни правобранилац.

Приликом израде пројекта исправке границе суседних парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Трошкове исправке граница парцеле сноси власник, односно купац катастарске парцеле којој се припаја грађевинско земљиште у јавној својини.

#### *19.5. Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле*

##### Члан 82.

За грађење, односно постављање инфраструктурних, електроенергетских и електронских комуникационих мрежа и уређаја може се формирати посебна грађевинска парцела која одступа од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима ради одржавања. Као решен приступ јавној саобраћајној површини признаје се и уговор о успостављању права службености пролаза са власником послушног добра.

За постављање стубних трансформаторских станица 10/04кV и 20/0кV, електродистрибутивних и електропреносних стубова, као и стубова електронских комуникација, није потребно формирати грађевинску парцелу. Као доказ о решеним имовинско-правним односима на земљишту за објекте из става 1. овог члана може се признати и уговор о закупу земљишта у приватној својини, уговор о успостављању права службености закључен са власником земљишта у складу са посебним законом.

За изградњу, доградњу и реконструкцију постојеће комуналне инфраструктуре, као доказ о решеним имовинско-правним односима на земљишту, уместо прописаних доказа, може се поднети и попис катастарских парцела са приложеним сагласностима власника.

За изградњу надземних линијских инфраструктурних објеката, ветроелектрана снаге 10 и више MW и објеката малих хидроелектрана, грађевинска парцела представља земљишни појас непотпуне експропријације дела катастарских парцела кроз које се простире објекат и појединачних парцела на којима се налазе припадајући надзени објекти. Као доказ о решеним имовинско-правним односима, поред непотпуне и потпуне експропријације, признају се и уговори о успостављању права службености закључени са власницима катастарских парцела.

За изградњу ветроелектрана, грађевинска парцела представља катастарску парцелу на којој се налази ветротурбина са темељима, као и пратећим надземним објектима ветроелектрана.

Уколико се надземни линијски инфраструктурни објекат простире преко територија две или више катастарских општина, пре издавања употребне дозволе формира се једна грађевинска парцела за сваку катастарску општину, тако да грађевинска парцела за такав надземни линијски инфраструктурни објекат представља збир појединачних катастарских парцела формираних унутар граница сваке појединачне катастарске општине.

За подземни линијски инфраструктурни објект грађевинска парцела се формира само за улазна и излазна места. Изнад подземног инфраструктурног објекта могу се градити објекти у складу са овим законом, уз прибављање техничких услова по посебном закону у зависности од врсте подземног инфраструктурног објекта.

За изградњу малих хидроелектрана, ветропаркова и постројења за гас, који се граде на катастарским парцелама које се граниче са парцелама које су у водном, пољопривредном или шумском земљишту, грађевинска парцела се формира унутар катастарске парцеле на којој се гради главни надземни објект/објекти, а као доказ о решеним имовинско-правним односима подноси се доказ о праву својине, односно закупа на грађевинском земљишту. За трасу цевовода, односно водова, који се простиру на земљишту физичких и правних лица, доставља се доказ о успостављању права стварне службености, у складу са посебним законом.

Када се цевовод, односно водови простиру на водном или шумском змљишту, као доказ о решеним имовинско правним односима доставља се уговор о успостављању права стварне службености са јавним предузећем, односно другом организацијом која газдује водним или шумским земљиштем.

Ветроелектране и мале хидроелектране се могу градити и на пољопривредном земљишту, уз предходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове пољопривреде, ако је то земљиште у јавној својини.

Инвеститор који гради објекте из става 1. овог члана има право пролаза и провоза преко суседног и околног земљишта које је у својини других власника, ради извођења радова у току изградње, када то захтева технолошки поступак.

Сви власници и држаоци суседног и околног земљишта дужни су да омогуће несметани приступ градилишту и трпе извођење радова за потребе изградње објекта из става 1. овог члана.

Инвеститор је дужан да власницима или држаоцима суседног или околног земљишта надокнади штету која буде причињена пролазом или провозом. Ако не буде постигнут споразум о висини накнаде штете, одлуку о томе доноси надлежни суд.

#### *19.6. Одређивање земљишта за редовну употребу објекта у посебним случајевима*

##### **Члан 83.**

Земљиште за редовну употребу објекта је минимална површина земљишта која омогућава функционалност објекта у пројектованој намени и испуњава услове за грађевинску парцелу.

Земљиште за редовну употребу објекта изграђеног у отвореном стамбеном блоку јесте земљиште испод објекта.

Захтев за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле подноси се органу јединице локалне самоуправе, граду, односно Граду Београду надлежном за имовинско-правне послове, ако:

- 1) постојећа катастарска парцела на којој је објект изграђен представља само земљиште испод објекта;

- 2) се ради о објекту за који је поднет захтев за легализацију и за који је надлежни орган управе утврдио да постоји могућност легализације, односно за који је донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту чији је власник Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд или лица чији су они оснивачи, односно неко друго правно, односно физичко лице. Захтев се подноси у року од 5 година од дана правноснажности решења о легализацији објекта, у складу са овим законом;
- 3) се ради о објекту на коме је право својине уписано у складу са чланом 4. Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе ("Службени гласник Републике Србије", број 25/13);
- 4) је у поступку конверзије права коришћења потребно утврдити земљиште за редовну употребу постојећег објекта, када је власник објекта физичко или правно лице, а носилац права коришћења на грађевинском земљишту Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд правно лице чији су они оснивачи или друго правно, односно физичко лице.

Уз захтев за доношење решења из става 3. овог члана, власник објекта доставља доказ о праву својине на објекту, односно доказ да је по поднетом захтеву за легализацију надлежни орган управе утврдио могућност легализације, односно донео решење о легализацији, копију плана парцеле, уверење органа надлежног за вођење послова државног премера и катастра да је извршено обележавање и формирање грађевинске парцеле.

По пријему захтева из става 3. овог члана, надлежни орган управе прибавља по службеној дужности, од органа јединице локалне самоуправе надлежног за послове урбанизма, извештај да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове да буде одређена као земљиште за редовну употребу објекта и услове за грађевинску парцелу, односно да ли је, ради утврђивања земљишта за редовну употребу објекта, потребно изградити пројекат парцелације, односно препарцелације, да ли постоје урбанистички услови за израду ових пројеката, односно прибавља мишљење да ли је израда ових пројеката потребна, ако је већ извршено обележавање, односно формирање грађевинске парцеле. Извештај садржи и предлог за формирање грађевинске парцеле.

Извештај из става 5. овог члана, као и пројекат парцелације, односно препарцелације, израђује се уз примену правила садржаних у важећем планском документу, која се нарочито односе на положај постојећег објекта у односу на регулацију и границе катастарске парцеле, услове и начин обезбеђивања приступа парцели, општи минимум у погледу површине који парцела мора испуњавати у односу на намену постојећег објекта или се примењују општа правила за формирање грађевинске парцеле, прописана у подзаконском акту којим су утврђена општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

Ако извештај из става 5. овог члана садржи обавезу израде пројекта препарцелације, орган надлежан за доношење решења обавештава подносиоца захтева о потреби израде пројекта, са предлогом за формирање катастарске парцеле.

Ако се на основу извештаја из става 5. овог члана утврди да нема урбанистичких услова за израду пројекта парцелације, односно препарцелације, надлежни орган управе о томе обавештава подносиоца захтева, који има право да у року од 5 дана од дана пријема обавештења, поднесе приговор већу јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда.

Решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта доноси орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско-правне послове.

Решењем из става 9. овог члана одређују се сви елементи потребни за формирање грађевинске парцеле, односно утврђује се да је постојећа катастарска парцела истовремено и грађевинска парцела, а саставни део решења је потврђени пројекат парцелације или препарцелације који садржи пројекат геодетског обележавања или констатацију да је катастарска парцела већ обележена, односно формирана.

У зависности од основа стицања својине на објекту, као и од тога да ли се земљиште испод објекта користи на основу уговора о закупу закљученог у складу са законом, решењем из става 9. овог члана утврђује се и право власника објекта да на земљишту за редовну употребу објекта упише право својине или право дугорочног закупа. Стицање права својине или права закупа може бити без накнаде, односно уз накнаду, у складу са одредбама овог закона, односно овим решењем се утврђује право да власник земљишта у јавној својини то земљиште отуђи или да у закуп по тржишној цени, односно без накнаде, или непосредном погодбом, у складу са одредбама овог закона.

На решење из става 9. овог члана може се изјавити жалба министарству надлежном за послове урбанизма, у року од 15 дана од дана достављања решења.

Правноснажно решење из става 9. овог члана је основ за провођење промене у катастарском оперативном органу надлежном за послове државног премера и катастра, односно основ да надлежни орган донесе решење којим дозвољава деобу, односно спајање свих катастарских парцела које чине земљиште за редовну употребу објекта и којим се формира катастарска парцела која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Ако је катастарска парцела формирана до 11. септембра 2009. године у складу са законом, надлежни орган ту чињеницу прихвата као стечено право у поступку формирања земљишта за редовну употребу објекта.

### *19.7. Урбанистичко архитектонски конкурс*

#### Члан 84.

Урбанистичко архитектонски конкурс је поступак на коме се бира програмско, урбанистичко, композиционо или пејзажно решење за одређену локацију и идејно архитектонско решење за један или више објеката, као и партерно или пејзажно уређење делова или целине предметне локације.

Конкурс је скуп активности на припреми и објављивању расписа и прикупљању и оцењивању ауторских решења за локације које су од значаја за јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда.

Локације од значаја одређују се када је то предвиђено урбанистичким планом или на основу критеријума вредности инвестиције и програмско функционалних карактеристика

инвестиције, димензије објекта која утиче на окружење, просторних карактеристика локације, естетских карактеристика, значаја локације и других критеријума који су од значаја за локалну заједницу.

#### *19.8. Пројекат урбане комасације*

##### Члан 85.

Пројекат урбане комасације (у даљем тексту: Пројекат комасације) је саставни део поступка урбане комасације који спроводи надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Пројекат урбане комасације се израђује у складу са правилима парцелације и препарцелације садржаним у урбанистичком плану и у складу са начелима урбане комасације.

Пројекат из става 1. овог члана израђује привредно друштво, односно друго правно лице, уписано у одговарајући регистар за обављање послова урбанистичког планирања.

У изради пројекта из предходног става учествује одговорни урбаниста архитектонске струке, лице овлашћено за извођење геодетских радова и вештак овлашћен за процену вредности непокретности.

#### 20. Урбана комасација

##### *20.1. Сврха*

##### Члан 86.

Урбана комасација (у даљем тексту: комасација) спроводи се на подручју за које је донет план генералне регулације, односно план детаљне регулације.

У поступку комасације, постојеће катастарске парцеле у комасационом подручју се преобликују ради формирања и прерасподеле грађевинских парцела за изградњу у складу са важећим урбанистичким планом.

##### *20.2. Начела урбане комасације*

##### Члан 87.

Урбана комасације се спроводи у складу са:

- 1) начелом неповредивости стварних права, којим се у поступку комасације власницима и носиоцима других стварних права и реалних терета (даље: власници и носиоци стварних права) на земљишту које је предмет комасације гарантује неповредивост права преношењем права на новоформиране грађевинске парцеле које се прерасподељују у поступку комасације;
- 2) начелом једнакости, којим се процена вредности свих парцела у комасационом подручју пре покретања поступка комасације (у даљем тексту: преткомасациона вредност) обављана основу средње тржишне вредности земљишта у комасационом подручју, без обзира на тржишну вредност појединачних парцела и њихову намену одређену важећим урбанистичким планом;

- 3) начелом прерасподеле земљишта, којим се сразмерно унетим површинама, односно тржишним вредностима парцела, носиоцима стварних права обавља праведна расподела новоформираних парцела.

### *20.3. Комасационо подручје*

#### Члан 88.

Комасационо подручје је просторна целина која се утврђује одлуком скупштине јединице локалне самоуправе у складу са урбанистичким планом, тако да се омогући сврсисходно спровођење поступка комасације.

Комасационо подручје може да се утврди и урбанистичким планом, уколико је пројекат урбане комасације предвиђен као мера за његово спровођење.

### *20.4. Комасациона маса*

#### Члан 89.

Комасациона маса је земљиште унутар комасационог подручја, које по правилу обухвата целе катастарске парцеле и коју чине издвојене површине предвиђене за изградњу површина или објеката јавне намене које се додељују у власништво носиоцима права јавне својине у складу са законом и маса за прерасподелу која се додељује осталим носиоцима стварних права.

Издвојене површине из предходног става утврђују се пре формирања грађевинских парцела за прерасподелу и могу износити највише 33% грађевинског земљишта од комасационе масе.

Издвојене површине и маса за прерасподелу утврђују се према важећем урбанистичком плану, у пројекту урбане комасације из члана 85. овог закона.

#### Члан 90.

Комасациона маса из става 1. претходног члана утврђује се на основу стања уписаног у јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима и утврђеног фактичког стања на дан доношења одлуке о спровођењу поступка урбане комасације, из члана 93. овог закона.

У комасациону масу, по правилу се уноси неизграђено грађевинско земљиште, парцеле изграђеног грађевинског земљишта које не испуњавају услове за формирање грађевинске парцеле у складу са важећим урбанистичким планом, парцеле на којима се налазе саобраћајнице и друге путне површине које су предвиђене за укидање, а могуће је унети и парцеле изграђеног грађевинског земљишта на којима се налазе објекти склони паду.

Парцеле на којима се налазе саобраћајнице и друге површине јавне намене које су изграђене у складу са важећим урбанистичким планом не уносе се у комасациону масу.

У комасациону масу могу се унети парцеле које задовољавају услове за формирање грађевинске парцеле у складу са важећим урбанистичким планом, као и парцеле на којима су изграђени објекти у складу са законом или на којем се налазе трајни засади, уколико је то за спровођење комасације неопходно, а могу се и искључути парцеле чије би уношење отежало или онемогућило поступак комасације.

## *20.5. Странке и учесници у поступку комасације*

### **Члан 91.**

Странке у поступку комасације (у даљем тексту: странке) су власници и носиоци стварних права на земљишту које је предмет комасације, уписани у јавни регистар о непокретностима, као и лица која имају правни основ подобан за упис права на непокретности, а која то право нису уписала до дана ступања на снагу одлуке о спровођењу урбане комасације из члана 93. овог закона.

Уколико у комасационом подручју постоје непокретности у јавној својини странка у поступку је Јавни правобранилац.

Учесници у поступку комасације су странке из става 1. и 2. овог члана и јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд на чијој територији се спроводи поступак комасације.

## *20.6. Комисија за комасацију*

### **Члан 92.**

Поступак комасације спроводи комисија за урбану комасацију (у даљем тексту: Комисија за комасацију), коју решењем образује скупштина јединице локалне самоуправе на чијој се територији поступак спроводи.

На предлог министра надлежног за послове урбанизма Влада Републике Србије одлуком образује Републичку комисију за урбану комасацију (у даљем тексту: Републичка комисија за комасацију), која разматра жалбу изјављену на решење о урбаној комасацији из члана 95. овог закона.

Комисију за комасацију чини најмање седам чланова и исто толико заменика.

Републичка комисија за комасацију чини најмање 5 чланова и исто толико заменика.

Мандат чланова комисија траје пет година.

Чланови комисија и њихови заменици имају право на један реизбор.

Чланови комисија и њихови заменици имају право на накнаду за свој рад.

## *20.7. Одлука и решење о урбаној комасацији*

### **Члан 93.**

Поступак комасације покреће орган јединице локалне самоуправе надлежан за урбанизам по службеној дужности или на захтев заинтересованог лица, доношењем одлуке о спровођењу урбане комасације (у даљем тексту: Одлука о комасацији), на предлог Комисије за комасацију.

Заинтересована лица из предходног става могу бити власници и носиоци стварних права, као и држаоци уписани у јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима чије се право односи на најмање 51% укупне површине грађевинског земљишта у предметном подручју за које постоји важећи урбанистички план.

У случају подношења захтева из става 1. овог члана Комисија за комасацију у року од 10 дана од дана подношења захтева предузима све радње неопходне за утврђивање основаности захтева и испуњености услова из става 2. овог члана.

У циљу сачињавања предлога Одлуке о комасацији, Комисија за комасацију дужна је да утврди границе комасационог подручја, носиоце стварних права на земљишту и пружи заинтересованима информације о поступку комасације и о томе сачини извештај.

Орган управе надлежан за послове урбанизма у року од 8 дана од дана објављивања одлуке о комасацији објављује јавни позив за пријаву података који су од значаја за спровођење урбане комасације.

Рок за пријаву података из предходног става је 30 дана од дана објављивања јавног позива, у којем је и Комисија за комасацију дужна да обави јавно излагање са циљем детаљнијег упознавања носиоца стварних права са поступком и начелима комасације и принципима прерасподеле земљишта и о томе сачињава извештај.

Одлука из става 1. и јавни позив из става 5. овог члана објављују се у најмање једном локалном и једном дневном листу који се дистрибуира на територији Републике Србије.

#### Члан 94.

Одлука о комасацији представља основ за упис забележбе о спровођењу поступка урбане комасације у јавни регистар о непокретностима.

Од дана уписа забележбе из става 1. овог члана до окончања поступка комасације није могућа измена важећег урбанистичког плана, нити је дозвољена изградња, препарцелација, као ни други поступци предвиђени законом, а који се односе на грађевинско земљиште у комасационом подручју, осим уз претходну сагласност Комисије.

Од дана уписа забележбе из става 1. овог члана, надлежни орган који води јавни регистар о непокретностима дужан је да, ради увида, Комисији за комасацију достави све информације о насталим променама стварних права и терета на земљишту које је предмет урбане комасације, у року од осам дана од дана њиховог спровођења.

Странка у поступку урбане комасације нема права на накнаду за улагање у изградњу објекта, нити накнаду за трајне засаде ако је то улагање вршила после дана уписа забележбе.

#### Члан 95.

Од дана објављивања Одлуке о комасацији, Комисија за комасацију дужна је да предузме све радње неопходне за припрему и израду Пројекта комасације из члана 85. Закона.

У Пројекту комасације мора бити јасно приказано постојеће стање и новопланирано стање са свим фактичким и правним променама које ће се десити на парцелама које се налазе у комасационој маси.

Странке у поступку имају право приговора на предложена решења из Пројекта комасације у оквиру јавног увида који траје 30 дана.



Комисија за комасацију одлучује по приговорима у року од 7 дана од истека рока из предходног става, о чему саставља извештај који садржи податке о извршеном јавном увиду, са свим примедбама и одлукама по свакој примедби.

Извештај из предходног става доставља се носиоцу израде Пројекта комасације, који је дужан да у року од 8 дана од дана пријема извештаја поступи у складу са њим, након чега се предлог Пројекта комасације доставља Комисији за комасацију, односно органу јединице локалне самоуправе надлежном за урбанизам на потврђивање.

Потврђени Пројекат из предходног става доставља се органу управе јединице локалне самоуправе надлежном за имовинско-правне послове ради доношења решења о урбаној комасацији, које се на дан доношења истиче на огласној табли и објављује у службеном гласилу јединице локалне самоуправе.

Извод из решења из предходног става доставља се свакој странци у поступку комасације по истеку рока од 15 дана од дана његовог објављивања.

На Решење о урбаној комасацији се може изјавити жалба министарству надлежном за послове урбанизма у року од 15 дана од дана пријема решења.

Решење из предходног става је коначно.

Правноснажно решење о урбаној комасацији са потврђеним Пројектом комасације и доказом о исплаћеним накнадама у поступку комасације је основ да орган надлежан за послове државног премера и катастра изврши промену у јавном регистру о непокретностима.

## *20.8. Правила прерасподеле и надокнаде у поступку урбане комасације*

### **Члан 96.**

Прерасподела земљишта у Пројекту урбане комасације може се вршити на основу критеријума унетих вредности или критеријума унетих површина земљишта.

Уколико се примењује критеријум унетих вредности, власнику и носиоцу стварног права припада грађевинска парцела или парцеле чија је тржишна вредност по извршеној комасацији (посткомасациона вредност) најмање једнака вредности земљишта унетог у поступак урбане комасације (преткомасациона вредност).

Прерасподела грађевинских парцела обављасе тако да се сваком власнику и носиоцу стварног права који за то испуњава услове, увек кад је то могуће, додели грађевинска парцела са истим или сличним положајем парцеле унете у комасациону масу или што ближе том положају.

Уколико унета површина или вредност земљишта није довољна за доделу одговарајуће грађевинске парцеле, власнику и носиоцу стварног права могуће је понудити сувласништво на одговарајућој парцели, одговарајућу парцелу изван комасационог подручја или надокнаду у новцу коју исплаћује јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд у висини посткомасационе вредности земљишта.

Уколико је умањење површине грађевинске парцеле веће од сразмерно издвојене површине, сваки власник и носиолац стварног права има право на надокнаду у новцу само

за ту разлику у површини, чија се висина утврђује на основу посткамасационе вредности земљишта.

У случају да власник и носиоца стварног права добије у власништво грађевинску парцелу површине веће од површине грађевинског земљишта унетог у комасацију, дужан је да за разлику у површини плати надокнаду у новцу, чија висина се утврђује на основу посткамасационе вредности земљишта.

Грађевинске парцеле које након извршене прерасподеле остану недодељене, додељују се у власништво јединици локалне самоуправе.

За објекте изграђене у складу са законом или за трајне засаде које је неопходно уклонити у поступку комасације, утврђује се надокнада у висини тржишне вредности у складу са законом којим се уређује експропријација.

Ако је на земљишту које је предмет комасације конституисан терет, јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд полаже одговарајући новчани износ на посебан банкарски рачун ради обезбеђења потраживања према власнику истог земљишта, који остаје депонован до доношења правноснажног решења.

Надокнаде у новцу утврђује Комисија за комасацију, решењем о комасацији.

#### *20.9. Трошкови урбане комасације*

##### *Члан 97.*

Стварни трошкови у поступку урбане комасације су трошкови настали за потребе припреме и спровођења урбане комасације и обухватају трошкове: прибављања исправа и докумената за вођење поступка, израде пројекта комасације и пратеће документације, извођења геодетских радова и провођења промена у јавним књигама за евиденцију непокретности и др.

Уколико се поступак урбане комасације покреће по службеној дужности, трошкове из предходног става сноси јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд.

Уколико се поступак урбане комасације покреће на захтев заинтересованог лица, по окончању поступка урбане комасације, Комисија за комасацију посебним решењем утврђује висину учешћа свих странака и учесника у стварним трошковима урбане комасације, на које се у року од 15 дана од дана пријема решења може уложити жалба министарству надлежном за послове урбанизма.

#### *20.10. Правна дејства урбане комасације*

##### *Члан 98.*

Даном правоснажности решења о урбаној комасацији:

- 1) Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд постаје власник односно носилац права јавне својине на грађевинском земљишту намењеном за изградњу површина и објеката јавне намене, у складу са законом којим се уређује јавна својина;
- 2) сва стварна права и терети који су постојали на парцелама унетим у комасациону масу преносе се на грађевинску парцелу која прерасподелом припадне новом титулару;

- 3) доспевају сва плаћања из комасационе масе и у комасациону масу, осим уколико решењем о урбаној комасацији није другачије одређено;
- 4) носиоци стварних права на земљишту, односно јавни правобранилац, поднесе захтев за брисање забележбе о урбаној комасацији и провођење промена у јавним књигама за евиденцију непокретности.

#### Члан 99.

Министар надлежан за урбанизам и изградњу ближе прописује састав и начин рада Комисија за урбану комасацију, поступак доношења и садржину одлуке о спровођењу урбане комасације, поступак израде и садржину пројекта урбане комасације, садржину решења о урбаној комасацији и трошкове и обвезнике плаћања трошкова.

### 21. Урбанистички уговор

#### Члан 100.

Када јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд утврди да постоји значај и интерес за реализацију неке инвестиције може се закључити урбанистички уговор.

Урбанистичким уговором се уређују права и обавезе инвеститора са једне стране и општине, односно града, односно Града Београда са друге стране.

Сврха и циљ урбанистичког уговора је да инвеститор, односно физичко или правно лице преузима трошкове појединих фаза реализације одређеног инвестиционог пројекта.

Јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд обезбеђује реализацију инвестиционог пројекта у законом прописаном поступку.

#### *21.1. Предмет уговора*

#### Члан 101.

Урбанистички уговор се закључује у писаној форми.

Предмет уговора може бити:

- 1) финансирање израде урбанистичких планова;
- 2) израде одређених експертиза;
- 3) могући обим учешћа инвеститора у реализацији објеката социјалне заштите и образовања (комбиноване дечије установе, школе) и комуналне и друге инфраструктуре;
- 4) задовољење потреба становања група становништва са посебним потребама у погледу прибављања стамбеног простора;
- 5) финансирање издатака јединице локалне самоуправе који су предуслов или последица планираног пројекта, а посебно обезбеђења грађевинског земљишта;
- 6) рок реализације пројекта.

Уговорни партнер, за сопствени рачун може уговорити и припремне радове, као што су уређење парцеле, санација тла и др.

## 22. План реализације пројекта и инфраструктурно опремање локације

### Члан 102.

Неизграђено грађевинско земљиште које није опремљено у смислу овог закона, а налази се у обухвату плана детаљне регулације, може се комунално опремити средствима физичких и правних лица.

Лице из става 1. овог члана подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе предлог о финансирању изградње комуналне инфраструктуре.

Ако јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд утврди да је предметна локација у обухвату плана детаљне регулације и да је подносилац захтева власник, односно купац грађевинског земљишта, сачиниће план за реализацију пројекта инфраструктурног опремања локације.

План за реализацију пројекта и инфраструктурно опремање локације постаје саставни део пројектно оријентисаног плана детаљне регулације.

План садржи све потребне елементе за закључење уговора о спровођењу.

### Члан 103.

Уговор о спровођењу плана се закључује у писаној форми и садржи:

- 1) податке о локацији;
- 2) податке из урбанистичког плана и техничке услове за изградњу комуналне инфраструктуре;
- 3) рок изградње;
- 4) обавезу јединице локалне самоуправе, да прибави локацијску, грађевинску и употребну дозволу, као и да обезбеди и финансира стручни надзор у току извођења радова;
- 5) обавезу власника земљишта да финансира израду пројектне документације, стручну контролу пројектне документације, извођење радова, обавезу власника грађевинског земљишта да изврши избор извођача радова;
- 6) обавезу власника грађевинског земљишта да преда изграђени објекат комуналне инфраструктуре и друге објекте јавне намене у својину јединице локалне самоуправе.

### Члан 104.

Промена носиоца пројекта може бити извршена уз сагласност општине, односно града, односно града Београда.

Давање сагласности се одбија само ако постоје оправдане чињенице на онову којих се може предпоставити да план реализације пројекта инфраструктурног опремања локације неће бити спроведен у уговореном року.

### III. ПРОЦЕНА ВРЕДНОСТИ НЕПОКРЕТНОСТИ

#### 1. Тржишна вредност непокретности

##### Члан 105.

Тржишна вредност непокретности се одређује ценом која би могла бити остварена у уобичајеном пословном промету у моменту на који се процена вредности односи (ефективни датум утврђивања вредности).

#### 2. Комисија за процену вредности непокретности

##### Члан 106.

У циљу утврђивања вредности непокретности и стварања транспарентног тржишта непокретностима, две или више јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд образују независне комисије за процену вредности непокретности.

Председник и чланови комисије из предходног става морају поседовати стручне квалификације, искуство у утврђивању вредности непокретности и одговарајуће лиценце.

Задаци комисије су:

- 1) анализа тржишта непокретности на основу збирке купопродајних цена у складу са чланом 107. овог закона;
- 2) израда и ажурирање карте оријентационих вредности купопродајних цена;
- 3) израда налаза вештака о вредности непокретности за приватне и јавне сврхе;
- 4) израда годишњег извештаја о тржишту непокретностима.

#### 3. Збирка купопродајних цена

##### Члан 107.

Збирка купопродајних цена се води за потребе службене процене вредности непокретности.

У циљу вођења збирке купопродајних цена, надлежни суд/јавни бележник за оверу купопродајних уговора, Комисији за службену процену вредности непокретности квартално доставља препис сваког уговора којим се уз новчану надокнаду или заменом обавља пренос власништва на некој непокретности.

#### 4. Оријентационе вредности непокретности

##### Члан 108.

Оријентационе вредности непокретности су територијално просечне локацијске вредности непокретности, узимајући у обзир врсту непокретности, а утврђују се на основу збирке купопродајних цена на ефективни дан за утврђивање вредности.

Оријентационе вредности непокретности приказују се на картама оријентационих вредности непокретности, а исте се ажурирају најмање једном у две године.

Оријентационе вредности непокретности се објављују и достављају надлежној пореској управи.

Свако има право да од надлежне службе добије информације о оријентационим вредностима непокретности.

## 5. Овлашћење

### Члан 109.

Критеријуме и начин испуњености услова за обављање службене процене непокретности, правила и техничке стандарде у поступку процене вредности, вођење збирке купопродајних цена, прикупљање и објављивање оријентационих вредности непокретности ближе ће се прописати и за послове грађевинарства и урбанизма.

## IV. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

### 6. Појам грађевинског земљишта

#### Члан 110.

Грађевинско земљиште јесте земљиште одређено законом и планским документом за изградњу објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом.

Грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом.

Ступањем на снагу планског документа којим је промењена намена земљишта у грађевинско, власници тог земљишта стичу права и обавезе прописане овим законом, без обзира на чињеницу што орган надлежан за упис непокретности није спровео промену у јавној књизи о евиденцији на непокретности и правима на њима.

#### Члан 111.

Грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.

Грађевинско земљиште у јавној својини је у промету, под условима прописаним овим и другим посебним законима.

### 7. Врсте грађевинског земљишта

#### Члан 112.

Грађевинско земљиште може бити:

- 1) градско грађевинско земљиште;
- 2) грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта.

#### *2.1. Градско грађевинско земљиште*

#### Члан 113.

Градско грађевинско земљиште јесте земљиште у грађевинском подручју насељеног места које је као такво одређено планским документом, који се доноси за општину, град, односно град Београд, у складу са овим законом.

Градско грађевинско земљиште је и земљиште које је као грађевинско одређено просторним планом подручја посебне намене.

Планским документом којим се одређује градско грађевинско земљиште не мења се облик својине на земљишту које се одређује као градско грађевинско земљиште.

## *2.2. Грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта*

### Члан 114.

Грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта је земљиште у грађевинском подручју изван насељеног места, које је као такво одређено планским документом који се доноси за општину, град, односно Град Београд, у складу са овим законом.

Грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта јесте и земљиште које није планским документом одређено као грађевинско земљиште, на коме се могу градити објекти који су одређени овим законом и одредбама других посебних закона.

Планским документом којим се одређује грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта не мења се облик својине на том земљишту.

## *2.3. Промена намене пољопривредног земљишта*

### Члан 115.

Кад се планским документом промени намена пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште, орган надлежан за доношење плана је дужан да у року од 15 дана од дана ступања на снагу планског документа, органу надлежном за послове државног премера и катастра достави акт који садржи попис катастарских парцела којима је промењена намена.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра решењем проводи насталу промену и ставља забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта у базу података катастра непокретности из које се издаје лист непокретности.

Решење из става 2. овог члана доставља се власнику земљишта, министарству надлежном за послове пољопривреде и надлежном пореском органу у року од 15 дана од дана доношења решења.

Власник катастарске парцеле којој је промењена намена из пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште дужан је да плати накнаду за промену намене пре издавања локацијске, односно грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

Ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа или одлуке надлежног органа до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС”, број 49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као начин коришћења тог земљишта уписана њива, ливада, пашњак и друго.

Скупштина јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда на чијој територији се налази предметно земљиште дужна је да органу надлежном за послове

државног премера и катастра, у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона, достави акт који садржи обухват грађевинског земљишта коме је намена промењена до 15. јула 1992. године.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра дужан је да, по добијању акта из става 6. овог члана упише забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене, за земљиште коме је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште после рока утврђеног у ставу 5. овог члана.

Накнада за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште не плаћа се у поступцима за реализацију пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, у којима би обвезник плаћања била Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе, град или Град Београд.

Листу пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију утврђује Влада.

#### *2.4. Изграђено и неизграђено грађевинско земљиште*

##### Члан 116.

Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено.

Изграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме су изграђени објекти у складу са законом, намењени за трајну употребу.

Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, односно на коме су изграђени објекти супротно закону.

#### *2.5. Уређено и неуређено грађевинско земљиште*

##### Члан 117.

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је комунално опремљено за грађење и коришћење, у складу са важећим планским документом (изграђен приступни пут, електромрежа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други посебни услови).

#### 8. Уређивање грађевинског земљишта

##### Члан 118.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

Припремање земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских, геолошких и других подлога, израду планске и техничке документације, програма за уређивање земљишта, расељавање, уклањање објеката, санирање терена и друге радове.

Поред радова из става 2. овог члана, на подручјима која су била изложена ратним дејствима, обавља се и провера о постојању заосталих експлозивних средстава, у складу са законом.

Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.



Уређивање грађевинског земљишта обавља се према средњорочним и годишњим програмима уређивања, које доноси јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд.

#### Члан 119.

Ради обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта, Република Србија, аутономна покрајина, општина, град, односно Град Београд, може да оснује привредно друштво, јавно предузеће, односно другу организацију или да вршење ових послова обезбеди на други начин, у складу са законом, односно статутом.

Обезбеђивање услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта обухвата припрему средњорочних и годишњих програма уређивања грађевинског земљишта, уређивање грађевинског земљишта, старање о заштити, рационалном и одрживом коришћењу грађевинског земљишта, као и обављање других послова у складу са законом и другим прописима.

### 9. Накнада за уређивање грађевинског земљишта

#### Члан 120.

За уређивање грађевинског земљишта плаћа се накнада.

Јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд, уређује грађевинско земљиште и стара се о његовом рационалном коришћењу, према намени земљишта предвиђеној планским документом, у складу са законом.

Средства добијена од накнаде за уређивање грађевинског земљишта користе се за уређивање грађевинског земљишта, прибављање грађевинског земљишта и изградњу, као и за одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

#### Члан 121.

Накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се на основу следећих критеријума: степена комуналне опремљености, годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта, урбанистичке зоне, бруто развијене грађевинске површине из главног пројекта и намене објекта.

Скупштина јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда утврђује висину накнаде за уређивање грађевинског земљишта у складу са критеријумима из става 2. овог члана.

Намена грађевинског земљиште може бити: становање, комерцијална делатност, производна делатност и остале намене.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за подземне етажне објекта високоградње.

Инвеститор и јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд, односно привредно друштво, јавно предузеће или друга организација из члана 118. овог закона, закључују уговор којим се уређују међусобни односи у погледу уређивања грађевинског земљишта, утврђује висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта, обим,

структура и рокови за извођење радова на уређивању земљишта, средства обезбеђења, као и поступак и услови за измену уговора.

Јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд односно привредно друштво, јавно предузеће или друга организација из члана 120. овог закона, дужна је да у року од 8 дана од дана подношења захтева за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта изврши обрачун накнаде, у складу са овим законом и да га достави инвеститору на изјашњење.

Инвеститор има право приговора на обрачун накнаде већу јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда у року од 8 дана од дана пријема.

По пријему приговора из става 8. овог члана, веће јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда утврђује основаност уложеног приговора и у року од 8 дана од дана пријема, доноси одлуку која је обавезујућа за лица из става 6. овог члана.

Уговор о накнади за уређивање грађевинског земљишта доставља се уз захтев за издавање грађевинске дозволе, а обавеза плаћања накнаде доспева када инвеститор изврши пријаву радова, у складу са овим законом.

Неизграђено грађевинско земљиште које није опремљено у смислу овог закона, а налази се у обухвату планског документа, може се комунално опремити и средствима физичких и правних лица.

Инвеститор може поднети предлог о финансирању изградње комуналне инфраструктуре надлежном органу јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда односно привредном друштву, јавном предузећу односно другој организацији из члана 121. овог закона.

Ако орган, односно организација из става 7. овог члана утврди да је предметна зона, односно локација у обухвату планског документа и да је подносилац власник, односно купац грађевинског земљишта, сачиниће услове о финансирању изградње комуналне инфраструктуре, који нарочито садржи: податке о локацији, односно зони, податке из планског документа и техничке услове за изградњу комуналне инфраструктуре, податке из програма уређивања грађевинског земљишта, границе локације која се опрема са пописом катастарских парцела, рок изградње, обавезу јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда као инвеститора за прибављање локацијске, грађевинске и употребне дозволе, као и обавезу да обезбеди и финансира стручни надзор у току извођења радова, обавезу власника земљишта за финансирање израде техничке документације, стручне контроле техничке документације, извођења радова, обавезу власника грађевинског земљишта да изврши избор извођача радова, обавезу предаје изграђених објеката комуналне инфраструктуре и других објеката јавне намене у својину јединици локалне самоуправе, стварне трошкове изградње комуналне инфраструктуре, као и висину умањења накнаде за уређивање грађевинског земљишта за инвеститора објекта који ће бити грађен на тој локацији, односно зони.

За објекте који ће се градити на локацији, односно зони која се комунално опрема средствима власника односно купца, накнада за уређивање грађевинског земљишта се умањује за стварне трошкове комуналног опремања које је имао инвеститор, уз одбитак трошкова које је јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд, имала на изградњи примарне комуналне инфраструктуре.

## Члан 122.

Овлашћује се министар надлежан за послове грађевинарства да у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона донесе подзаконски акт којим ће ближе уредити услове, поступак и начин за утврђивање елемената за обрачун накнаде за уређење грађевинског земљишта, која обавезно садржи структуру трошкова, као и највише дозвољене износе накнаде.

## 10. Финансирање уређивања грађевинског земљишта

### Члан 123.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из средства остварених од:

- 1) накнаде за уређивање грађевинског земљишта;
- 2) закупнине за грађевинско земљиште;
- 3) отуђења или размене грађевинског земљишта;
- 4) конверзије права коришћења, односно права закупа у право својине, складу са овим законом;
- 5) других извора у складу са законом.

## 11. Отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини

### Члан 124.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини ради изградње спроводи се јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима, у складу са овим законом.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта из става 1. овог члана, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини Република Србија, спроводи Републичка дирекција за имовину Републике Србије, односно надлежни орган аутономне покрајине, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини аутономна покрајина.

Под отуђењем грађевинског земљишта сматра се и размена непокретности. У случају размене између власника грађевинског земљишта у јавној својини не спроводи се поступак јавног надметања ни прикупљања понуда јавним огласом, имајући у виду правну природу института размене.

Постојеће и планиране површине јавне намене не могу се отуђити из јавне својине.

Грађевинско земљиште у јавној својини намењено за изградњу осталих јавних објеката који нису у обавезној јавној својини може се отуђити из јавне својине или дати у закуп у складу са овим законом.

Грађевинско земљиште у јавној својини не може се отуђити или дати у закуп, ако није донет плански документ на основу кога се може издати локацијска, односно грађевинска дозвола.

Рок за подношење пријава за јавно надметање, односно прикупљање понуда из става 1. овог члана, не може бити краћи од 30 дана од дана јавног оглашавања.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује или даје у закуп лицу које понуди највећу цену или највиши износ закупнине за то земљиште, која се накнадно не може умањивати. Под умањењем највеће цене или највишег износа закупнине не сматра се попуст који одобрава власник грађевинског земљишта за једнократно плаћање одређене цене, односно закупнине, у складу са подзаконским актом или општим актом власника земљишта којим се уређује грађевинско земљиште.

Изузетно од одредбе става 8. овог члана, јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд, може отуђити или дати у закуп грађевинско земљиште по цени односно закупнини која је мања од тржишне цене односно закупнине или отуђити или дати у закуп грађевинско земљиште без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе.

Ближе услове и начин за отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта из става 8. овог члана прописује Влада.

Изузетно од одредбе става 8. овог члана, Република Србија, односно аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд, могу отуђити или дати у закуп грађевинско земљиште по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене, односно закупнине или отуђити или дати у закуп без накнаде, када се ради о испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу овог закона, по основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна, када се ради о реализацији пројеката од значаја за Републику Србију или када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини. Ближе услове, начин и поступак отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта прописује Влада.

Грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити или дати у закуп непосредном погодбом у случају:

- 1) изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и других објеката у јавној својини;
- 2) прибављања грађевинске дозволе, власнику бесправно саграђеног објекта, који је захтев поднео у роковима прописаним законом којим се уређује легализација објеката, ако је изградња тог објекта у складу са условима предвиђеним тим законом;
- 3) исправке граница суседних катастарских парцела;
- 4) формирања грађевинске парцеле у складу са чланом 81. и 82. овог закона;
- 5) отуђења или давања у закуп из ст. 9. и 11. овог члана;
- 6) споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији;
- 7) у поступцима конверзије права коришћења у право својине, односно дугорочног закупа у право својине, из члана 129. овог закона.

У случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законима, грађевинско земљиште се може дати у закуп без накнаде, на временски период предвиђен уговором о концесији на који се даје у дужини трајања концесије, односно на временски период на који је поверено обављање комуналне делатности.

Ради остваривања приватно-јавног партнерства, неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се уносити као оснивачки улог у привредна друштва, а власник грађевинског земљишта у јавној својини може са физичким или правним лицем закључити и уговор о заједничкој изградњи једног или више објеката.

Неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се уносити као оснивачки улог у јавно предузеће.

Влада ближе прописује начин и услове за улагање из ст. 13. и 14. овог члана.

#### Члан 125.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити или дати у закуп у складу са овим законом.

Грађевинско земљиште у јавној својини се даје у закуп као неизграђено и уређено.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп и као неизграђено земљиште које није уређено, ако учесник у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда јавним огласом, прихвати прописане услове за уређивање земљишта садржане у јавном огласу и уговором преузме обавезу да о свом трошку изврши комунално опремање грађевинског земљишта.

О отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта у јавној својини, по спроведеном поступку јавног надметања, прикупљања понуда или непосредне погодбе, надлежни орган доноси решење о отуђењу грађевинског земљишта или решење о давању грађевинског земљишта у закуп, које се доставља свим учесницима у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда.

Решење из става 4. овог члана коначно је у управном поступку.

Учесник јавног надметања, односно прикупљања понуда, који сматра да му је у поступку јавног надметања или прикупљања понуда повређено право, може да покрене управни спор против решења из става 4. овог члана, у року од 30 дана од дана достављања тог решења.

По коначности решења из става 4. овог члана, закључује се уговор између Републике Србије, аутономне покрајине, јединице локалне самоуправе, града, Града Београда, односно привредног друштва, јавног предузећа или друге организације из члана 118. овог закона и лица коме се земљиште отуђује или даје у закуп, у року од 30 дана од дана коначности решења о отуђењу или давању у закуп грађевинског земљишта.

Уговор о закупу грађевинског земљишта у јавној својини садржи нарочито: податке о катастарској парцели, намени и величини будућег објекта, о висини закупнине, року трајања закупа, року и начину плаћања накнаде за уређење земљишта, посебне услове за уређење ако се у закуп даје неуређено грађевинско земљиште, року у коме земљиште мора да се приведе намени, права и обавезе у случају неизвршења обавеза, начин решавања спорова, као и поступку и условима за измену или раскид уговора, као и услове под којима се закупцу предметно земљиште може дати у својину. Када је уговором о закупу предвиђено плаћање на више рата, обавезно се прописује начин усклађивања висине закупа са порастом цена на мало у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

## 12. Измена уговора о закупу

### Члан 126.

Ако се промени власник објекта, односно посебног (физичког) дела објекта који је изграђен или се гради на грађевинском земљишту у јавној својини, које се користи по основу уговора о закупу закљученом у складу са законом, закуподавац ће, на захтев закупца, изменити уговор о закупу тако што ће на место, односно поред дотадашњег закупца ступити нови власник објекта, односно дела објекта.

Уз захтев за измену уговора о закупу доставља се уговор о куповини објекта или куповини објекта у изградњи, односно други правни основ којим се стиче право својине на објекту или објекту у изградњи, који је судски оверен, са потврдом пореске управе о измирењу пореза по том правном основу или са потврдом пореске управе о ослобађању од пореске обавезе, односно правноснажно решење о наслеђивању.

Закуподавац закључује са новим власником објекта уговор о закупу, који по потписивању представља основ за промену уписа закупца у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

По упису права својине на објекту који је изграђен или легализован на грађевинском земљишту које се користи по основу уговора о закупу закљученог у складу са овим законом, на захтев закупца, закуподавац и купац закључују уговор о раскиду уговора о закупу и евентуално други уговор у складу са прописима, којим ће регулисати начин и услове измирења, односно испуњења уговорних обавеза из уговора о закупу.

Услове, начин и поступак за измену, односно раскид уговора из става 4. овог члана (начин преношења преосталог дуга, ослобађање од плаћања уговорене закупнине ако је плаћена тржишна вредност грађевинског земљишта, давање сагласности за претварање права закупа у право својине без накнаде и сл.) уређује власник грађевинског земљишта у јавној својини.

### Члан 127.

У поступку експропријације непокретности, на носиоце права коришћења на грађевинском земљишту примењују се одредбе о административном преносу, садржане у закону којим се уређује експропријација.

## 13. Конверзија права коришћења у право својине на грађевинском земљишту без накнаде

### Члан 128.

Републици Србији, аутономној покрајини, односно јединици локалне самоуправе, који су уписани као носиоци права коришћења на неизграђеном и изграђеном земљишту у државној својини у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, даном ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09) прописано је да престаје право коришћења на тим непокретностима и прелази у право јавне својине, у корист Републике Србије, аутономне покрајине, јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда без накнаде.

Правним лицима чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд, која су уписана као носиоци права коришћења на неизграђеном и изграђеном земљишту у државној својини у јавној књизи о

евиденцији непокретности и правима на њима, даном ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09), престаје право коришћења на тим непокретностима и прелази у право јавне својине оснивача, без накнаде.

Захтев за упис права из ст. 1. и 2. овог члана у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима подноси јавни правобранилац, који заступа Републику Србију, аутономну покрајину, односно јединицу локалне самоуправе.

Ако захтев за упис права јавне својине не буде поднет до 11. септембра 2014. године, надлежни орган извршиће по службеној дужности упис права јавне својине на непокретностима на којима је на дан ступања на снагу овог закона уписано право коришћења на изграђеном или неизграђеном грађевинском земљишту у корист Републике Србије, аутономне покрајине, јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда.

Упис права својине по захтеву лица из става 1. овог члана врши орган надлежан за послове вођења евиденције непокретности и правима на њима, по службеној дужности.

Право својине стечено на основу ст. 1. и 2. овог члана производи правно дејство од 11. септембра 2009. године, као дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09), а упис права својине у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима у корист Републике Србије, аутономне покрајине, јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда има декларативни карактер.

#### Члан 129.

Лицима која су уписана као носиоци права коришћења на изграђеном грађевинском земљишту у државној својини у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, односно имају правни основ за упис тог права, престаје право коришћења на грађевинском земљишту и прелази у право својине, без накнаде.

Власницима објеката изграђеним на грађевинском земљишту за које је закључен уговор о закупу ради изградње у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03, 34/06 и 39/09), по захтеву закупца, утврђује се право својине на грађевинском земљишту, без накнаде, ако је у целости исплаћен износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу.

Уз захтев за упис права својине за лица из става 2. овог члана, органу надлежном за упис права својине доставља се доказ да је износ закупнине исплаћен у целости.

Власницима на посебним физичким деловима у стамбеним зградама са више станова, пословним и пословно-стамбеним зградама изграђеним на грађевинском земљишту у државној, односно јавној својини, стичу право својине без накнаде на том земљишту, сразмерно површини посебних физичких делова чији су власници.

Одредбе ст. 1. и 2. овог члана не примењују се на лица која по овом закону могу остварити право на конверзију права коришћења, односно право закупа у право својине уз накнаду.

Упис права својине у корист лица из ст. 1, 2. и 3. овог члана, врши орган надлежан за послове вођења евиденције непокретности и правима на њима, по захтеву тих лица.

#### Члан 130.

Лицима која су уписана као носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној, односно јавној својини у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, престаје право коришћења на грађевинском земљишту и прелази у право својине, без накнаде.

Право коришћења грађевинског земљишта друштвених предузећа и привредних друштава која послују друштвеним или већинским државним капиталом, односно која су у процесу приватизације, реструктурирања ради припреме за приватизацију или стечаја, претвара се у право својине без накнаде.

Одредба става 1. овог члана не примењује се на лица која по овом закону могу остварити право на претварање права коришћења у право својине уз накнаду.

#### Члан 131.

Ако власник објекта, односно држалац објекта у поступку легализације, није уписан као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен, већ је као носилац права коришћења или сукоришћења на земљишту уписана Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд или неко правно лице чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд или неко друго правно, односно физичко лице, пре стицања права својине утврђује се земљиште за редовну употребу објекта у складу са чланом 83. овог закона и спроводи поступак за утврђивање права на претварање права коришћења у право својине без накнаде или уз накнаду.

Лицима из члана 129. ст. 1. и 4. и члана 130. овог закона, у поступку претварања права коришћења у право својине без накнаде, не утврђује се земљиште за редовну употребу објекта.

Лицима из члана 129. став 4. овог закона, који су право својине стекли од лица из става 1. овог члана, право својине на посебном делу објекта може бити уписано када лице на које гласи грађевинска дозвола оконча поступак прописан ставом 1. овог члана.

Ако се у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта утврди да површина катастарске парцеле истовремено представља и земљиште за редовну употребу објекта у складу са овим законом, власник постојећег објекта стиче право својине на том грађевинском земљишту, без накнаде.

Ако се у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта утврди да је земљиште за редовну употребу објекта мање од катастарске парцеле на којој је објекат саграђен, власник земљишта може, ако се од преосталог земљишта не може формирати посебна грађевинска парцела, тај преостали део земљишта дати у закуп власнику објекта у складу са чланом 124. став 12. тачка 4. овог закона или отуђити власнику објекта по тржишној цени, непосредном погодбом.

Ако се у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта утврди да је земљиште за редовну употребу објекта мање од катастарске парцеле на којој је објекат саграђен, власник земљишта може, ако се од преосталог земљишта не може формирати посебна грађевинска парцела, тај преостали део земљишта дати у закуп власнику објекта или отуђити власнику објекта по тржишној цени, непосредном погодбом.



Ако се у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта утврди да је земљиште за редовну употребу објекта мање од катастарске парцеле на којој је објект саграђен, а од преосталог дела земљишта се може формирати посебна грађевинска парцела, власник преосталог дела земљишта располаже тим земљиштем у складу са овим законом.

По спроведеном поступку, орган надлежан за имовинско правне послове јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда на чијој територији се налази предметно земљиште, једним решењем утврђује земљиште за редовну употребу и право на претварање права коришћења без накнаде или уз накнаду, у складу са овим законом.

По правноснажности решења из става 8. овог члана, власник објекта у складу са овим законом стиче право на упис својине на грађевинском земљишту, односно закупа у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

#### 14. Конверзија права коришћења у право својине уз накнаду

##### Члан 132.

Грађевинско земљиште у државној, односно јавној својини, које је било део имовине на коме су носиоци права коришћења била или јесу привредна друштава и друга правна лица на која су се примењивале одредбе закона којима се уређује приватизација, стечајни и извршни поступак, може бити предмет претварања права коришћења у право својине уз накнаду. Накнада представља износ од 80% тржишне вредности грађевинског земљишта у моменту подношења захтева, обрачунате у складу с прописима којима се уређује порез на имовину.

Одредбе става 1. овог члана не односе се на лица која су у поступку јавног оглашавања, по тржишним условима, стекла право својине на објекту са припадајућим правом коришћења на изграђеном грађевинском земљишту у складу са посебним законом, а пре закључења уговора о куповини имовине, односно дела имовине привредног друштва или другог правног лица у стечајном или извршном поступку, до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС," број 72/09), која лица имају право на претварање права коришћења у право својине без накнаде, у складу с одредбама овог закона.

Претварање права коришћења из ст. 1. овог члана, остварује се на појединачним катастарским парцелама или на више одређених катастарских парцела.

По захтеву за претварање права из ст. 1. овог члана решење доноси орган јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда надлежан за имовинско-правне послове, на чијој територији се налази предметно грађевинско земљиште.

На решење из става 4. овог члана може се изјавити жалба министарству надлежном за послове финансија, у року од 15 дана од дана достављања решења.

Предмет претварања права из става 1. овог члана не може бити земљиште које је посебним законом одређено као земљиште које се не може отуђити из јавне (државне) својине, односно земљиште на коме је предвиђена изградња објекта од јавног интереса и површина јавне намене.

### Члан 133.

Право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини, које је стечено ради изградње, у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа може се претворити у право својине, уз накнаду која представља 80% тржишне вредности грађевинског земљишта у моменту подношења захтева, обрачунате у складу с прописима којима се уређује порез на имовину.

По захтеву за претварање права из става 1. овог члана решење доноси орган јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда надлежан за имовинско-правне послове, на чијој територији се налази предметно грађевинско земљиште.

На решење из става 2. овог члана може се изјавити жалба министарству надлежном за послове финансија, у року од 15 дана од дана достављања решења.

Пре одлучивања о захтеву надлежни орган је дужан да утврди да ли је захтев поднет у складу са одредбама члана 103. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011 и 121/2012), те ако утврди да захтев није поднет у прописаном року, одбациће захтев и по службеној дужности утврдити престанак права коришћења дотадашњем кориснику и утврдити право својине у корист јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда на чијој територији се налази предметно земљиште.

Лица која су стекла право дугорочног закупа ради изградње на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у државној својини, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03, 34/06 и 39/09), а земљиште нису привела намени, могу, на начин прописан у ставу 1. овог члана остварити право својине на том земљишту, ако су исплатили у целости износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу.

На лица која су стекла право дугорочног закупа на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у државној својини, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011 и 121/2012), примењиваће се одредбе овог закона из члана 102., уз одбитак износа уплаћеног до дана подношења захтева за стицање права својине.

Лица чији је положај одређен законом којим се уређује спорт, као и удружења грађана, као носиоци права коришћења на грађевинском земљишту, могу стећи права прописана чланом 102. овог закона, уз доказ да су са носиоцем права јавне својине на грађевинском земљишту уредили међусобне односе.

### Члан 134.

На грађевинском земљишту у државној својини на коме су као носиоци права коришћења привредна друштва и друга правна лица на која се примењују одредбе прописа Републике Србије и билатералних међународних уговора којима се уређује спровођење Анекса Г Споразума о питањима сукцесије ("Службени лист СРЈ-Међународни уговори" број 6/02), право коришћења се може претворити у право својине у складу са одредбама члана 132. овог закона, по окончању прописаног поступка за повраћај имовине.

#### Члан 135.

Лице из члана 132. и 133. које није задовољно износом накнаде обрачунате у складу с тим члановима, може, у посебном судском поступку доказивати да су трошкови прибављања права коришћења грађевинског земљишта износили више од 20% од тржишне вредности грађевинског земљишта у моменту подношења захтева, обрачунате у складу с прописима којима се уређује порез на имовину.

Право на доказивање у посебном судском поступку из става 1. овог члана ради повраћаја одговарајућег дела плаћене накнаде могуће је остварити и након што се претварање спроведе уз плаћање накнаде у износу предвиђеном у члана 132., односно 133. овог закона.

Право коришћења неизграђеног грађевинског земљишта може бити само једном у промету, ради претварања у право својине.

Лице на које се преноси право коришћења из става 3. овог закона има обавезу да покрене поступак за претварање права коришћења у право својине у року који не може бити дужи од 15 дана.

У случају из става 3. овог члана, износ накнаде за конверзију се утврђује у износу који би платило лице из става 3. овог члана које је пренело право коришћења на треће лице.

#### Члан 136.

Новчана средства остварена по основу стицања права својине на грађевинском земљишту по овом закону, уплаћују се у износу од 50% у посебан фонд за реституцију и у износу од 50% у буџет јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда.

Средства која се уплаћују у буџет јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда користе се уређивање грађевинског земљишта.

Средства која се уплаћују у фонд за реституцију користе се исплату новчаног обештећења у складу са одредбама закона којима је уређена реституција.

Фонд за реституцију основан је као буџетски фонд, у складу са законом.

### 15. Јединство непокретности

#### Члан 137.

По упису права својине стечене на основу чл. 133. и 134. овог закона, катастарске парцеле изграђеног грађевинског земљишта заједно са објектима саграђеним на њима постају јединствени предмет права својине (јединство непокретности), тако да се сва постојећа права и терети који су постојали на објекту од тренутка уписа права својине стечене на основу чл. 133. и 104. овог закона, преносе и на те катастарске парцеле.

У случају да је више објеката изграђено на једној катастарској парцели, до успостављања јединства непокретности из става 1. овог члана долази пошто се спроведе препарцелација, и то тако да сваки објект после препарцелације добије одговарајући део катастарске парцеле.

Препарцелација из става 2. овог члана спроводи се на основу споразума власника објеката, а ако споразума нема, на основу судске одлуке којој је о њој одлучено, и одговарајућег катастарског елабората, и приликом те препарцелације не примењују се одредбе о минималној површини грађевинске парцеле.

## 16. Престанак права коришћења

### Члан 138.

Лица којима је, до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06), дато на коришћење грађевинско земљиште у државној својини ради изградње, а која то право коришћења нису уписала у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима, надлежни орган покреће поступак за утврђивање престанка права коришћења.

Поступак за утврђивање престанка права коришћења покреће по службеној дужности јавно правобранилаштво, односно други орган који заступа јединицу локалне самоуправе, на чијој територији се налази предметно земљиште.

Решење којим се утврђује престанак права коришћења доноси орган надлежан за имовинско-правне послове јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда на чијој територији се налази предметно земљиште.

На решење из става 3. овог члана може се изјавити жалба министарству надлежном за послове финансија, у року од 15 дана од дана достављања решења.

Правноснажно решење којим се утврђује престанак права коришћења објављује се у службеном гласилу надлежне јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда.

## V. ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА

### Члан 139.

Изградња објекта је скуп радњи који обухвата: претходне радове, израду и контролу пројектне документације, припремне радове за грађење, грађење објекта и стручни надзор у току грађења објекта.

Учесници у изградњи објекта су:

- 1) инвеститор;
- 2) одговорни пројектант;
- 3) вршилац стручне и техничке контроле пројекта;
- 4) одговорни извођач радова;
- 5) стручни надзор над изградњом објекта.

Учесници у изградњи објекта међусобне односе регулишу уговором као и коришћењем Посебних узанси о грађењу или других стандардизованих поступака уговарања.

#### Члан 140.

Грађење објекта обавља се на основу грађевинске дозволе, пријаве радова и пројектне документације, под условима и на начин утврђен овим законом.

#### 1. Претходни радови

#### Члан 141.

Пре почетка израде пројектне документације за грађење објекта, за које грађевинску дозволу издаје надлежно министарство, односно аутономна покрајина, могу се обављати претходни радови на основу чијих резултата се израђује претходна студија оправданости и студија оправданости.

За грађење објекта из става 1. овог члана, за које се на основу планског документа може издати локацијска дозвола, не израђује се претходна студија оправданости са генералним пројектом.

#### Члан 142.

Претходни радови, у зависности од врсте и карактеристика објекта, обухватају: истраживања и израду анализа и пројеката и других стручних материјала; прибављање података којима се анализирају и разрађују инжењерско-геолошки, геотехнички, геодетски, хидролошки, метеоролошки, урбанистички, технички, технолошки, економски, енергетски, сеизмички, водопривредни и саобраћајни услови; услове заштите од пожара и заштите животне средине, као и друге услове од утицаја на градњу и коришћење одређеног објекта.

#### *1.1. Претходна студија оправданости*

#### Члан 143.

Претходном студијом оправданости анализира се нарочито просторна, еколошка, друштвена, финансијска, тржишна и економска оправданост инвестиције за варијантна решења дефинисана генералним пројектом, на основу којих се доноси плански документ, као и одлука о оправданости улагања у претходне радове за идејни пројекат и израду студије оправданости, а ради се обавезно за објекте који се финансирају из буџетских средстава.

Претходна студија оправданости се ради на основу генералног пројекта у складу са овим законом.

#### *1.2. Студија оправданости*

#### Члан 144.

Студијом оправданости анализира се нарочито просторна, еколошка, друштвена, финансијска, тржишна и економска оправданост инвестиције за изабрано решење, разрађено идејним пројектом, на основу које се доноси одлука о оправданости улагања, а ради се обавезно за објекте који се финансирају из буџетских средстава.

Студија оправданости се ради на основу идејног пројекта у складу са овим законом.

#### Члан 145.

Израду претходне студије оправданости и студије оправданости може обављати привредно друштво, односно друго правно лице које је уписано у одговарајући регистар за обављање делатности пројектовања и инжењеринга.

#### *1.3. Генерални пројекат*

#### Члан 146.

Генерални пројекат се израђује за потребе провере варијантних просторних и техничких решења, а као основа за израду урбанистичких и просторних планова.

Генерални пројекат садржи нарочито податке о: макролокацији објекта; општој диспозицији објекта; техничко-технолошкој концепцији објекта; начину обезбеђења инфраструктуре; могућим варијантама просторних и техничких решења са становишта уклапања у простор; природним условима; процени утицаја на животну средину; инжењерско-геолошким и геотехничким карактеристикама терена са аспекта утврђивања генералне концепције и оправданости изградње објекта; истражним радовима за израду идејног пројекта; заштити природних и непокретних културних добара; функционалности и рационалности решења.

### 2. Врсте и садржина пројектне документације

#### Члан 147.

Пројектна документација за грађење и реконструкцију објекта израђује се као генерални пројекат, идејни пројекат, главни пројекат, извођачки пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и пројекат изведеног објекта.

#### Члан 148.

Пројектна документација садржи:

- 6) општу документацију;
- 7) пројектни задатак;
- 8) подлоге за израду пројектне документације;
- 9) техничку документацију:
  - (1) технички опис,
  - (2) прорачун и димензионисање,
  - (3) графичкеприлоге,
  - (4) предмер и предрачун.

Пројектна документација, поред законом прописане садржине, зависно од врсте, намене, карактеристика објекта и пројектног задатка садржи и пратеће елаборате, анализе и студије.

### 3. Пројектна документација

#### *3.1. Ситуационо решење*

##### Члан 149.

Ситуационо решење израђује се на катастарско-топографској подлози овереној од надлежне геодетске организације и обавезно садржи:

- 1) положај и бројеве суседних катастарских парцела и зграда, као и назив улице;
- 2) дужине страна грађевинске парцеле;
- 3) регулационе и грађевинске линије са приказом постојећих и планираних објеката са спољним мерама, спратност планираног објекта са приказом кровних равни;
- 4) број функционалних јединица са потребним комуналним капацитетима;
- 5) висинске коте постојећег и планираног стања.

#### *3.2. Идејни пројекат*

##### Члан 150.

Идејни пројекат се обавезно израђује за објекте од значаја за Републику Србију и подлеже стручној контроли коју обавља државна ревизиона комисија.

За објекте класе "В", "Г" и "Д" за које грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд идејни пројекат је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

Идејни пројекат, у зависности од врсте објеката, садржи:

- 1) Идејни архитектоски пројекат или идејни пројекат осталих објеката;
- 2) Идејни пројекат конструкције;
- 3) Идејни пројекат инсталација.

#### *3.3. Идејни архитектонски пројекат*

##### Члан 151.

Идејни архитектонски пројекат обавезно садржи:

- 1) општу документацију;
- 2) пројектни задатак потписан од стране инвеститора;
- 3) технички опис, односно податке о микролокацији и функционалним, конструктивним и обликовним карактеристикама објеката, опис планиране инфраструктуре, процену инвестиционих улагања, као и друге елементе у зависности од врсте објекта;
- 4) подлоге за израду пројекта (катастарско топографски план и др.);
- 5) ситуационо решење са приказом регулационих и грађевинских линија и апсолутним и релативним висинским котама објекта и терена;
- 6) композициони план са спратностима планираних објеката и нагибима равни завршне етаже;
- 7) све основе и карактеристичне пресеке објекта, са приказаним висинским котама;
- 8) изгледе објекта са приказаним висинама венца и највише тачке кровне конструкције;

- 9) табеларни приказ бруто развијене грађевинске површине, бруто површине подземних и бруто површине надземних и укупне бруто површине;
- 10) табеларни приказ функционалних целина унутар објекта (број стамбених јединица, број хотелских соба и сл.);
- 11) остале приказе у зависности од врсте и класе објекта;
- 12) сагласност инвеститора на идејни архитектонски пројекат.

### *3.4. Идејни пројекат конструкције*

#### Члан 152.

Идејни пројекат конструкције обавезно садржи:

- 1) шеме оптерећења са карактеристичним показатељима рада конструкције;
- 2) рачунску проверу конструкције са диспозицијом елемената;
- 3) услове фундирања;
- 4) проверу сеизмичке стабилности;
- 5) потпис и оверу одговорног пројектанта.

### *3.5. Идејни пројекти инсталација за зграде*

#### Члан 153.

Идејни пројекти инсталација водовода и канализације, електро инсталација јаке и слабе струје и термотехничких инсталација обавезно садрже оквирне прорачуне и димензионисање, основне шеме распореда система и опреме, приказом њихових међусобних веза и прикључивања на инфраструктуру, са тачком прикључења на објекат и тачком прикључења на комуналну инфраструктуру.

### *3.6. Идејни пројекти објеката нискоградње*

#### Члан 154.

Идејни пројекат објеката нискоградње обавезно садржи:

- 1) основе и карактеристичне пресеке објекта;
- 2) подужни и попречни профили;
- 3) остале приказе у зависности од врсте објеката.

### *3.7. Идејни пројекти пејзажног уређења*

#### Члан 155.

Идејни пројекат пејзажнг уређења обавезно садржи:

- 1) табеларни приказ валоризације постојеће вегетације;
- 2) графички приказ постојећег стања зеленила са валоризацијом и планом санације;
- 3) композициони план уређења, нивелационо решење и план зеленила;
- 4) остале приказе у зависности од специфичности пројекта.



### *3.8. Пројекат за грађевинску дозволу*

#### Члан 156.

Пројекат за грађевинску дозволу израђује се за потребе прибављања грађевинске дозволе за објекте класе "В", "Г" и "Д" из члана 179. овог закона, подлеже техничкој контроли и садржи:

- 1) идејни архитектонски пројекат или идејни пројекат осталих објеката;
- 2) идејни пројекат конструкција;
- 3) пројекат припремних радова;
- 4) пројекат уклањања објекта (чије би уклањање могло да доведе у опасност људске животе);

Пројекат за грађевинску дозволу за класе објеката "Г" и "Д" садржи и пројекат инсталација.

### *3.9. Пројекат за уклањање објекта*

#### Члан 157.

Пројекат за уклањање објекта израђује се када би радови на уклањању објекта, односно његовог дела, могли да проузрокују непосредну опасност за живот и здравље људи, за суседне објекте и безбедност саобраћаја.

### *3.10. Главни пројекат*

#### Члан 158.

Главни пројекат је дефинитивно пројектантско решење и израђује се за потребе грађења објекта и састоји се из следећих делова:

- 1) главног архитектонског пројекта или главног пројекат осталих грађевина,
- 2) главног пројекта конструкције,
- 3) главног пројекта електро инсталација,
- 4) главног пројекта термотехничких инсталација (грејања, вентилације, климатизације и гасних инсталација),
- 5) главног пројекта инсталација водовода и канализације,
- 6) других пројеката у зависности од врсте и класе објекта

Сви делови главног пројекта из става 1. овог члана садрже:

- 1) општу документацију;
- 2) пројектни задатак;
- 3) изјаву одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је главни пројекат урађен у складу са локацијском дозволом, односно урбанистичко техничким условима и пројектом за грађевинску дозволу и правилима струке;
- 4) геодетске и друге подлоге за израду пројекта;

5) техничку документацију.

Техничка документација главног архитектонског пројекта обавезно садржи:

- 1) технички опис;
- 2) предмер и предрачун радова;
- 3) графичку документацију:
  - (1) ситуационо решење;
  - (2) основу темеља, основе свих етажа;
  - (3) карактеристичне подужне и попречне пресеке кроз објекат.
  - (4) изгледе објекта;
  - (5) архитектонске детаље;

4) друге прилоге у зависности од врсте и класе објекта

Техничка документација главног пројекта конструкције обавезно садржи:

- 1) технички опис;
- 2) прорачуне и димензионисање;
- 3) графичку документацију о конструкцији објекта;
- 4) друге прилоге у зависности од врсте и класе објекта.

Обавезни прилог главног пројекта је елаборат о геотехничким истражним радовима за потребе изградње објекта.

Главни пројекат може да садржи и друге пројекте који се израђују у циљу етапности грађења.

Уколико одговорни пројектанат главног пројекта није исто лице које је израдило идејни пројекат, неопходно је обезбедити сагласност пројектанта идејног пројекта.

Уколико током израде главног пројекта није могуће дефинисати поједине сегменте пројекта, односно уколико технологија планираног објекта зависи од произвођача који ће бити познат након издавања грађевинске дозволе, могућа је израда сепарата главног пројекта и његова допуна.

### *3.11. Главни пројекат пејзажног уређења*

#### Члан 159.

Главни пројекат пејзажног уређења садржи:

- 1) општу документацију;
- 2) пројектни задатак;
- 3) подлоге и синхрон план;
- 4) технички опис;
- 5) предмер радова и предрачун трошкова;

- 6) у графичком делу главни пројекат садржи: постојеће стање са валоризацијом и планом санације постојећег зеленила, композициони план уређења, ситуациони план, нивелациони план, план сађења, остале потребне графичке прилоге, зависно од специфичности пројекта.

### *3.12. Врсте пројеката*

#### Члан 160.

У зависности од намене и класе објеката, могу се изградити следећи пројекти:

- 1) Пројекат електроенергетских инсталација;
- 2) Пројекат телекомуникационих инсталација;
- 3) Пројекат термотехничких инсталација;
- 4) Пројекат лифтова;
- 5) Пројекат заштите од пожара;
- 6) Пројекат саобраћајница и саобраћајне сигнализације;
- 7) Пројекат аутоматике, мерења и регулације;
- 8) Пројекат технолошких процеса;
- 9) Пројекат машинских инсталација објеката водоснабдевања;
- 10) Пројекат машинских конструкција и др.

### *3.13. Извођачки пројекат*

#### Члан 161.

Извођачки пројекат израђује се за потребе извођења радова на грађењу ако главни пројекат не садржи разраду детаља потребних за извођење радова.

### *3.14. Пројекат изведеног објекта*

#### Члан 162.

Пројекат изведеног објекта израђује се за потребе прибављања употребне дозволе, коришћења и одржавања објекта, уколико су у току грађења настале измене на објекту и инсталацијама које одступају од главног пројекта.

Пројекат изведеног објекта ради се као сепарат измена главног пројекта и садржи све неопходне техничке прилоге, прорачуне и сагласности битне за измене настале у току градње.

Пројекат изведеног објекта подлеже техничкој контроли и саставни је део документације за технички преглед објекта.

Ако у току градње објекта није одступљено од главног пројекта инвеститор, стручни надзор и извођач радова сачињавају записник са том констатацијом и потврђују и оверавају на главном пројекту да је изведено стање објекта једнако пројектованом стању.

#### 4. Израда пројектне документације

##### Члан 163.

Пројектну документацију за изградњу објекта може да израђује привредно друштво, односно друго правно лице, односно предузетник који су уписани у одговарајући регистар.

Пројектну документацију за изградњу објекта за које грађевинску дозволу издаје Министарство, односно аутономна покрајина може да израђује правно лице које је регистровано за израду пројектне документације и које има запослена лица са лиценцом за одговорног пројектанта која имају одговарајуће стручне резултате у изради пројектне документације за одређену врсту и намену објекта.

Стручне резултате, у смислу става 2. овог члана, има лице које је израдило или учествовало у изради, односно у вршењу стручне, односно техничке контроле пројектне документације по којој су израђени објекти те врсте и намене.

Испуњеност услова из става 2. овог члана утврђује решењем министар надлежан за послове грађевинарства.

Трошкове утврђивања испуњености услова из става 4. овог члана сноси подносилац захтева за утврђивање услова.

Висину трошкова утврђује министар надлежан за послове грађевинарства.

Предузеће реистровано за обављање комуналне делатности, односно делатности од општег интереса може да израђује пројектну документацију за изградњу објекта коју ће користити за обављање своје делатности, под условима прописаним овим законом.

Организација која обавља делатност заштите културних добара може да израђује пројектну документацију за предузимање мера техничке заштите на непокретном културном добру.

У изради пројектне документације може да учествује страном физичко лице које је учествовало на међународном конкурс и стекло право на извођење конкурсног рада, а поседује одговарајућу лиценцу земље чије је држављанин, што утврђује Инжењерска комора Србије.

Пројекти израђени у иностранству могу се прихватити уколико су преведени и уколико је израђена техничка контрола.

##### *4.1. Одговорни пројектант*

##### Члан 164.

Одговорни пројектант може бити лице са стеченим високим образовањем одговарајуће струке, односно смера, на академским студијама другог степена (дипломске академске студије – мастер, специјалистичке академске студије) односно на основним студијама у трајању од најмање пет година и лиценцом за пројектовање.

Одговорни пројектант за израду пројектне документације за изградњу објекта из члана 208. став 6. овог закона може бити и лице које има завршене специјалистичке струковне студије, одговарајуће струке, односно смера, положен стручни испит, најмање пет година радног искуства и са важећом лиценцом.

Лиценцу за одговорног пројектанта може да стекне лице са стеченим високим образовањем одговарајуће струке, односно смера, положеним стручним испитом и најмање три године радног искуства са стручним резултатима на изради пројектне документације и са препоруком најмање два одговорна пројектанта.

Стручним резултатима за пројектанта, у смислу става 2. овог члана, сматрају се резултати остварени на руковођењу и изради или сарадњи на изради најмање два пројекта.

Одговорни пројектант израђује део пројекта за који поседује одговарајућу лиценцу, што потврђује потписом и печатом лиценце.

У изради пројектне документације не може учествовати лице које је:

- 1) запослено у органу управе који доноси решења за потребе тог пројекта и лица која врше инспекцијски надзор;
- 2) запослено у установи која издаје техничке и друге услове за израду тог пројекта.

#### *4.2. Главни пројектант*

##### Члан 165.

Избор главног пројектанта одређује се у складу са врстом и класом објекта.

Главни пројектант мора да испуњава услове за одговорног пројектанта прописане овим Законом.

Главни пројектант за објекте од значаја за Републику Србију и објекте класе „В“, „Г“ и „Д“ мора имати најмање пет година искуства и стручне резулте остварене на руковођењу и изради или сарадњу на изради најмање пет пројеката.

Контролу квалификација потврђује одговорно лице правног лица.

За контролу квалификација главног пројектанта одговорно је предузеће које га ангажује.

Главни пројектант потписује пројектни задатак са инвеститором.

Главни пројектант одговара за пројекат у целини, за усаглашеност свих појединачних делова главног пројекта.

#### 5. Техничка контрола

##### Члан 166.

Главни пројекат и пројекат за грађевинску дозволу подлеже техничкој контроли.

Техничку контролу главног пројекта и пројекта за грађевинску дозволу обавља правно лице, односно предузетник које испуњава услове за израду пројектне документације прописане законом и које одреди инвеститор.

Техничку контролу појединих делова главног пројекта, односно пројекта за грађевинску дозволу врше лица која испуњавају услове за одговорног пројектанта.

Техничку контролу главног пројекта, односно пројекта за грађевинску дозволу, не може да обавља одговорни пројектант који је израдио тај пројекат, односно који је запослен у правном лицу које је израдило тај пројекат или предузећу које је инвеститор.

Техничка контрола главног пројекта, односно пројекта за грађевинску дозволу, обухвата проверу: усклађености са свим условима садржаним у локацијској дозволи, законом и другим прописима, техничким нормативима, стандардима и нормама квалитета, као и међусобне усклађености свих делова пројектне документације; усклађеност пројекта са резултатима претходних и истражних радњи; провера прорачуна и димензионисања; стабилности и безбедности; решења за обезбеђење енергетске ефикасности; техничко-технолошка решења; утицаја на животну средину.

Техничка контрола главног пројекта за грађење објекта за које грађевинску дозволу издаје надлежно министарство, односно аутономна покрајина обухвата и проверу усклађености са мерама садржаним у извештају ревизионе комисије.

О извршеној техничкој контроли сачињава се извештај који потписују одговорни пројектанти запослени у предузећу које је обавило техничку контролу, као и руководиоца техничке контроле.

Исправност главног пројекта се потврђује на самом пројекту.

Трошкове техничке контроле сноси инвеститор.

Главни пројекат израђен по прописима других земаља подлеже техничкој контроли којом се проверава усклађеност те документације са законом и другим прописима, стандардима, техничким нормативима и нормама квалитета Републике Србије.

Главни пројекат из става 10. овог члана мора бити преведен на српски језик.

## 6. Чување пројектне документације

### Члан 167.

Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе дужан је да трајно чува један примерак оригиналне документацијена основу које је издата грађевинска дозвола, чији је саставни део примерак пројектне документације за изградњу тог објекта.

Инвеститор је дужан да трајно чува један оригинални примерак пројектне документације на основу које је издата грађевинска дозвола са свим изменама и допунама извршеним у току грађења и свим детаљима за извођење радова.

## VI. НАДЛЕЖНОСТ И ПОСТУПАК ЗА ИЗДАВАЊЕ УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА, ЛОКАЦИЈСКЕ, ГРАЂЕВИНСКЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

### Члан 168.

Локацијску, грађевинску и употребну дозволу за изградњу објеката издаје министарство надлежно за послове урбанизма и грађевинарства (у даљем тексту: Министарство), ако овим законом није другачије одређено.

Поверава се аутономној покрајини издавање локацијских, грађевинских и употребних дозвола за изградњу објеката одређених у члану 169. овог закона, који се у целини граде на територији аутономне покрајине.

Поверава се јединицама локалне самоуправе, граду, односно Граду Београду, издавање урбанистичко техничких услова, грађевинских и употребних дозвола за изградњу објеката који нису одређени у члану 179. овог закона.

### Члан 169.

Министарство издаје локацијску, грађевинску и употребну дозволу за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, и то:

- 1) високих брана и акумулација напуњених водом, јаловином или пепелом за које је прописано техничко осматрање;
- 2) нуклеарних објеката и других објеката који служе за производњу нуклеарног горива, радиоизотопа, озрачивања, ускладиштење радиоактивних сировина и отпадних материја за научно-истраживачке сврхе;
- 3) објеката за прераду нафте и гаса, међународних продуктовода, гасовода и нафтовода за транспорт, магистралних гасовода пречника мин. Ø508мм, називног радног надпритиска преко 50 бара, складишта нафте, гаса и нафтних деривата капацитета преко 5000 тона, магистралних топловода, објеката за производњу биодизела;
- 4) објеката базне и прерађивачке хемијске индустрије, црне и обојене металургије, објеката за прераду коже и крзна, објеката за прераду каучука, објеката за производњу целулозе и папира и објеката за прераду неметаличних минералних сировина, осим објеката за примарну прераду украсног и другог камена, прерада дрвета, прехрамбена индустрија;
- 5) хидроелектране и хидроелектране са припадајућом браном, термоелектране и термоелектране-топлане, електранесагаснопарнимциклусом чија је снага већа од 10 MW, објеката за производњу електричне енергије из обновљивих извора, чија је укупна снага већа од 10MW, и далековода и трафостаница напона 110 и више kV;
- 6) међурегионалних и регионалних објеката водоснабдевања и канализације, постројења за припрему воде за пиће капацитета преко 100 l/s, постројења за пречишћавање отпадних вода капацитета преко 100 l/s;
- 7) регулационих радова за заштиту од великих вода градских подручја и руралних површина већих од 300 ha;
- 8) стадиона за 20 000 и више гледалаца, објеката конструктивног распона преко 50 метара, објеката преко 50 метара висине, силоса капацитета преко 10.000 m<sup>3</sup>;

- 9) објеката казнено-поправних установа;
- 10) објеката за службене потребе дипломатско-конзуларних представништава страних држава, односно канцеларија међународних организација у Републици Србији, уколико је то прописано билатералним споразумом;
- 11) реконструкцију и ревитализацију непокретних културних добара од изузетног значаја, изградњу објеката у границама и заштићеној околини културног добра од изузетног значаја, у складу са актом о заштити;
- 12) изградњу објеката јавне намене у границама заштићеног природног добра прве категорије;
- 13) аеродрома за јавни ваздушни саобраћај;
- 14) путничких пристаништа и лука;
- 15) државних путева првог и другог реда, путних објеката и саобраћајних прикључака на ове путеве и граничних прелаза;
- 16) јавне железничке инфраструктуре са прикључцима и метроа;
- 17) телекомуникационих објеката, односно мрежа, система или средстава који су међународног и магистралног значаја и они који се граде на територији две или више јединица локалне самоуправе;
- 18) хидрограђевинских објеката на пловним путевима;
- 19) пловних канала и бродских преводница који нису у саставу хидроенергетског система;
- 20) регионалних депонија, односно депонија за одлагање неопасног отпада за подручје настањено са преко 200.000 становника;
- 21) постројења за третман неопасног отпада, капацитета више од 70 t дневно;
- 22) постројења за третман опасног отпада и централна складишта и/или депоније за одлагање опасног отпада.

#### Члан 170.

За изградњу објеката од значаја за Републику Србију, на основу планског документа, а у складу са овим законом прописују се следећа процедура:

- 1) *издавање локацијске дозволе;*
- 2) *израда идејног пројекта и студије оправданости* (студија оправданости обавезна само за кориснике буџетских средстава) уз прибављање потребних услова у складу са овим и посебним законима;
- 3) *ревизија идејног пројекта и студије оправданости и формирање извештаја* (студија оправданости само за кориснике буџетских средстава);
- 4) *израда главног пројекта* са извршеном техничком контролом;
- 5) *доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта;*



- 6) издавање грађевинске дозволе;
- 7) пријава радова;
- 8) грађење;
- 9) израда пројекта изведеног објекта – за објекте код којих је дошло до измена у току грађења;
- 10) вршење техничког прегледа;
- 11) издавање употребне дозволе.

У зависности од значаја објекта и потребе и стања планске документације, пре издавање локацијске дозволе израђује се:

- 1) Генерални пројекат са претходном студијом;
- 2) Ревизија генералног пројекта и претходне студије оправданости и формирање извештаја.

## 7. Информација о локацији

### Члан 171.

Информација о локацији се издаје на захтев заинтересованог лица, за једну или више катастарских парцела, на основу просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда, плана генералне регулације и плана детаљне регулације и издаје је орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, у року од осам дана од дана подношења уредног захтева, уз накнаду стварних трошкова.

Информација о локацији садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели или парцелама у складу са планским документом у односу на поднети захтев, а нарочито: планирану намену, могућност формирања грађевинске парцеле, правила уређења и грађења за зону у којој се парцела налази, потребу даље планске или пројектне разраде локације. Информација о локацији садржи и графички приказ из планског документа.

Уз захтев за издавање информације о локацији подноси се копија плана парцеле, или више парцела, који формирају планирани комплекс или графички приказ трасе из планског документа за линијске инфраструктурне објекте.

Информација о локацији за објекте за које се не издаје локацијска дозвола, издаје се уз накнаду стварних трошкова.

## 8. Локацијска дозвола

### Члан 172.

Министарство надлежно за послове урбанизма или надлежни орган аутономне покраине издаје локацијску дозволу за објекте из члана 169. овог закона. Локацијска дозвола издаје се решењем за изградњу нових, доградњу постојећих објеката, реконструкцију постојећих објеката са повећењем броја функционалних јединица,

промену конструктивних елемената и за промену намене, технологије и капацитета постојећег објекта.

Локацијском дозволом, по захтеву инвеститора може се предвидети и фазна изградња.

Уз захтев за издавање локацијске дозволе подноси се:

- 1) копија плана парцеле/а;
- 2) доказ о праву својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно доказ о праву својине на објекту, доказ о праву коришћења у складу са Законом о одржавању стамбених зграда, као и посебни докази прописани чланом 189. овог закона;
- 3) извод из катастра водова;
- 4) податке о врсти и намени објекта који ће се градити.

Ако надлежни орган утврди да уз захтев за издавање локацијске дозволе није поднета документација прописана овим законом, обавестиће подносиоца захтева, најкасније у року од осам дана од дана пријема захтева, да у року од 30 дана од дана пријема обавештења достави недостајућу документацију.

Локацијска дозвола се издаје за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу, што утврђује орган надлежан за издавање локацијске дозволе, а може се издати и за више катастарских парцела које чине грађевински комплекс, у складу са планским документом.

Начин прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру се утврђује из урбанистичког, односно просторног плана, док посебне услове за издавање локацијске дозволе прибавља, о трошку инвеститора, орган управе надлежан за издавање локацијске дозволе.

До доношења урбанистичког плана у складу са овим законом, локацијска дозвола за доградњу постојеће комуналне инфраструктуре (водовод, канализација и улично осветљење) издаје се у складу са фактичким стањем у регулацији постојеће саобраћајнице.

#### Члан 173.

Локацијска дозвола садржи урбанистичке и техничке услове и податке потребне за израду идејног, односно главног пројекта, а нарочито:

- 1) податке о инвеститору;
- 2) број и површину катастарске парцеле;
- 3) назив урбанистичког, односно просторног плана, на основу којег се издаје локацијска дозвола;
- 4) правила грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела;
- 5) начин прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру из урбанистичког, односно просторног плана;
- 6) могућност фазне изградње;

- 7) податке о постојећим објектима на парцели;
- 8) друге услове у складу са посебним законима.

Локацијска дозвола садржи графички прилог урбанистичког, односно просторног плана подручја посебне намене, или ситуациони план који мора бити приказан на овереној катастарско-топографској подлози, са планираном диспозицијом, висином, регулационим и грађевинским линијама и који је оверило правно или физичко лице са одговарајућом лиценцом.

#### Члан 174.

Надлежни орган је дужан да у року од 15 дана од дана подношења уредног захтева изда локацијску дозволу.

На решење о локацијској дозволи коју издаје министарство надлежно за послове урбанизма, односно надлежни орган аутономне покрајине може се тужбом покренути управни спор.

Решење о локацијској дозволи престаје да важи ако инвеститор у року од 2 године од дана правноснажности решења о локацијској дозволи не поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

Важење локацијске дозволе на захтев подносиоца захтева се може продужити за још 2 године ако се нису променили услови утврђени у складу са одредбама овог закона и други услови са којима је локацијска дозвола издата.

Локацијска дозвола издата супротно одредбама овог закона, ништавна је.

Орган надлежан за издавање локацијске дозволе води службену евиденцију о издатим локацијским дозволама, а списак издатих локацијских дозвола се објављује и у електронском облику и доступан је и на интернету.

#### Члан 175.

Локацијска дозвола се издаје на основу плана детаљне регулације и на основу плана генералне регулације у обухвату плана за подручје за које није обавезна израда плана детаљне регулације.

Локацијска дозвола се издаје на основу просторног плана подручја посебне намене и просторног плана јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда за делове територије за које није предвиђена израда урбанистичког плана.

Уколико је урбанистичким планом, просторним планом подручја посебне намене или просторним планом јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда предвиђена израда урбанистичког пројекта, локацијска дозвола се издаје на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта.

#### Члан 176.

Министар надлежан за послове урбанизма, односно грађевинарства може да изда локацијску и грађевинску дозволу за објекте од значаја за Републику Србију, уколико плански документ на основу кога се издаје локацијска дозвола није донет у року који је прописан одлуком о приступању изради плана, а на основу плана вишег реда, правила

струке и у складу са техничким прописима, стандардима и нормативима за ту врсту објеката.

#### Члан 177.

Решење о локацијској дозволи се не може мењати услед промене инвеститора, већ се подноси захтев за издавање нове локацијске дозволе, која ће садржати све урбанистичке параметре из претходно издате локациске дозволе, у колико у међувремену није дошло до промене планског документа.

Услед измене плана генералне регулације или плана детаљне регулацијена основу кога је издата локацијска дозвола, може се издати нова локацијска дозвола, а по захтеву инвеститора.

### 9. Процедура у повереним пословима јединица локалне самоуправе, града, односно Града Београда

#### Члан 178.

У повереним пословима из члана 169. овог Закона, у зависности од класе објеката, структуралне, функционалне и технолошке сложености објекта и утицаја на животну околину, а у циљу ефикасности и економичности, прописује се различит ниво техничке документације и поступака.

### 10. Класификација објеката

#### Члан 179.

Класа “А”:

- 1) *помоћне зграде у функцији главне зграде* – приземне зграде које нису намењене за трајни боравак, површине до 40м<sup>2</sup>, гараже, шупе, перголе, летње кухиње, сауне, фитнес сале, зимске баште, итд.
- 2) *помоћне зграде јавног коришћења* површине до 40м, уграђена урбана опрема и мобилијар, телефонске говорнице, јавни тоалети, јавно осветљење, опрема опрема и мобилијар у парковима и јавним вртовима, опрема на дечјим игралиштима, стазе за трчање, справе за вежбање, постављање спомен обележја, споменик, скулптура, итд. *помоћни путни објекти*, максималне ширине 6м', објекти за одржавање путева, снегобрани, објекти јавне расвете итд.
- 3) *непропусна септичка јама*;
- 4) *уређај за третман отпадних вода*;
- 5) *јавна чесма и бунари*, дубине до 30м;
- 6) *објекти и резервоари за сакупљање воде за пиће и техничке воде*, изграђени системи за наводњавање са пумпне станице, резервоаре за воду, базен, рибњак, фонана;
- 7) *зидане оgrade према јавној површини*, висине до 3.0м, оgrade игралишта, баријере за заштиту од буке;
- 8) *потпорни зидови*, подзиди партерног уређења максималне висине до 3.00м';
- 9) *паркинг* до 200м<sup>2</sup>;

- 10) бицикличестичке стазе, шумске стазе, стазе за пешачење и слични објекти, осим на јавним површинама;
- 11) *помоћне зграде за пољопривреду* површине до  $150\text{m}^2$ , висине до 5м;
- 12) *помоћне зграде намењене за заштиту од природних непогода и других несрећа и помоћне зграде за праћење стања животне средине и природних феномена.*

Класа “Б”:

- 1) *стамбене зграде без услова по посебним законима, са највише четири стамбене јединице, максималне БРГП до  $400\text{m}^2$ ;*
- 2) *пољопривредне зграде, осим пољопривредних силоса, максималне БРГП до  $600\text{m}^2$ ;*

Класа “В”:

- 1) *стамбене зграде, максималне БРГП до  $2\,000\text{m}^2$  и висине до 25м;*
- 2) *зграде за становање заједница, максималне БРГП до  $2000\text{m}^2$  или висине до 25м;*
- 3) *хотели и сличне зграде: хотели мотели, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију са рестораном или без њега; зграде за краткотрајни боравак (хостели, планинарски домови, одмаралишта, кампови, бунгалови); угоститељске зграде: ресторани, барови и сличне засебне угоститељске зграде; максималне БРГП до  $2000\text{m}^2$  или максималне висине до 25м;*
- 4) *пословне, административне и управне зграде максималне БРГП до  $2000\text{m}^2$  или максималне висине до 25м;*
- 5) *зграде за трговину на велико и мало: трговачки центри, зграде са продавницама, издвојене продавнице, сајамске хале, простори за аукцију, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила, максималне БРГП до  $2000\text{m}^2$  или максималне висине до 25м;*
- 6) *зграде за културно-уметничку делатност и забаву максималне БРГП до  $2000\text{m}^2$  или максималне висине до 25м;*
- 7) *школске зграде: зграде дечијих вртића, зграде школа (непрофесионалне школе за обуку управљања моторним возилима, пловним објектима, летилицама; школе за образовање одраслих и оне којима се не може одредити образовни степен) максималне БРГП до  $2000\text{m}^2$  или висине до 10м;*
- 8) *пољопривредне зграде, осим пољопривредних силоса, максималне БРГП до  $4000\text{m}^2$  и висине до 25м;*

Класа “Г”

- 1) *стамбене зграде БРГП преко  $400\text{m}^2$  и висине од 25м до 50м;*
- 2) *зграде за становање заједница БРГП  $2000\text{m}^2$  и више, висине од 10м до 50м;*
- 3) *хотели и сличне зграде: хотели мотели, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију са рестораном или без њега; зграде за краткотрајни боравак (хостели, планинарски домови, одмаралишта, кампови, бунгалови); угоститељске зграде: ресторани, барови и сличне засебне угоститељске зграде; БРГП  $2000\text{m}^2$  и више и висине од 25м до 50м;*

- 4) пословне, административне и управне зграде БРГП 2000м<sup>2</sup> и више и висине од 25м до 50м;
- 5) конференцијски и конгресни центри, зграде судова, висине до 50м;
- 6) зграде за трговину на велико и мало: трговачки центри, зграде са продавницама, издвојене продавнице, сајамске хале, простори за аукцију, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила, БРГП 2000м<sup>2</sup> и више и висине од 25м до 50м;
- 7) зграде за саобраћај и комуникације, осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 8) самосталне зграде гаража (надземне и подземне) висине до 50м и паркиралишта;
- 9) индустријске зграде, осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 10) резервоари, силоси и складишта, осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 11) зграде за културно-уметничку делатност и забаву БРГП 2000м<sup>2</sup> и више, висине 25м до 50м;
- 12) школске зграде: зграде дечијих вртића, зграде основних и средњих школа, зграде осталих школа (непрофесионалне школе за обуку управљања моторним возилима, пловним објектима, летилицама; школе за образовање одраслих и оне којима се не може одредити образовни степен) БРГП 2000м<sup>2</sup> и више и висине од 10м до 50м;
- 13) музеји и библиотеке, зграде факултета и зграде научноистраживачких делатности висине до 50м;
- 14) болнице и остале зграде за здравствену заштиту висине до 50м;
- 15) спортске дворане: зграде за спортове који се одржавају у затвореном простору, које имају просторе за гледаоце (трибине, подесте, терасе итд.) и за учеснике (гардеробе, тушеве) висине до 50м;
- 16) пољопривредне зграде, осим пољопривредних силоса, БРГП 4000м<sup>2</sup> и више, висине 25 до 50м;
- 17) зграде за обављање верских обреда, висине до 50м;
- 18) зграде на гробљима (мртвачнице, капеле за испраћаје и крематоријуми);
- 19) историјски или заштићени споменици, осим оних наведених у члану 169. овог закона.

*Класа "Д" - Остале грађевине*

- 1) путеви и улице за саобраћај моторних возила, осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 2) остали путеви и улице за саобраћај моторних, запрежних возила и бицикала, осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 3) градске железничке пруге, осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 4) градске трамвајске пруге;
- 5) аеродромске стазе, осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 6) мостови и вијадукти, до 50м распона, осим оних наведених у члану 169. овог закона;

- 7) тунели и подземни пролази (друмски, железнички и пешачки), осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 8) бране и остали хидрограђевински објекти, осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 9) дистрибутивна мрежа водовода, паровода, топловода и остале грађевине у њима (водоторњеви, резервоари, изворишта, фонтане, итд.);
- 10) дистрибутивна мрежа гасовода;
- 11) дистрибутивна канализациона мрежа: јавна канализациона мрежа и колектори, остала спољна канализациона мрежа и колектори (у болничком или фабричком кругу, туристичком комплексу итд.);
- 12) објекти за прикупљање и пречишћавање отпадних вода (испод 100 l/s);
- 13) локални електрични и телекомуникациони водови, надземни и подземни и помоћне инсталације;
- 14) трансформаторске станице до 110kV;
- 15) међумесни (даљински) нафтоводи, гасоводи, цевоводи за хемијске и друге производе, свих подкласа, осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 16) међумесни (даљински) водоводи и остале грађевине уз њих (водозахвати, црпне станице, грађевине и постројења за пречишћавање), осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 17) међумесни телекомуникациони водови, релејни системи, радио и телевизијске и кабловске мреже, релејни торњеви, телекомуникациони стубови и инфраструктура за радио комуникацију, осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 18) далеководи до 110kV;
- 19) сложене индустријске грађевине, осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 20) спортски терени (осим зграда) намењени за спортове на отвореном, осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 21) остале грађевине за спорт и рекреацију (осим зграда): пристаништа у marinaма; грађевине које се претежно користе за спортове на води; скијашке стазе и лифтови, седеће жичаре; игралишта за голф; спортска узлетишта; хиподроми; забавни паркови;
- 22) паркови и друге уређене партене јавне површине, јавни вртови, златишци, ботаничке баште;
- 23) отворена паркиралишта;
- 24) бензинске станице осим оних наведених у члану 169. овог закона;
- 25) грађевине за одлагање неопасног отпада и постројења за третман неопасног отпада, осим оних наведених у члану 169. овог закона.

#### Члан 180.

За изградњу објеката класе "А" и "Б", на основу планског документа, а у складу са овим Законом прописују се следећа процедура:

- 1) *захтев за издавање грађевинске дозволе;*
- 2) *пријем захтева;*
- 3) *издавање урбанистичко-техничких услова;*
- 4) *доказ о уређивању односа накнаде за градскограђевинско земљишта;*
- 5) *издавање грађевинске дозволе;*
- 6) *израда главног пројекта са техничком контролом;*
- 7) *пријава радова;*
- 8) *грађење;*
- 9) *вршење техничког прегледа;*
- 10) *издавање употребне дозволе.*

За изградњу објеката класе "В", "Г" и "Д", на основу планског документа, а у складу са овим Законом прописују се следећа процедура:

- 1) *захтев за издавање грађевинске дозволе;*
- 2) *пријем захтева;*
- 3) *издавање урбанистичко-техничких услова;*
- 4) *израда пројекта за грађевинску дозволу са техничком контролом;*
- 5) *доказ о уређивању односа накнаде за градскограђевинско земљишта;*
- 6) *издавање грађевинске дозволе;*
- 7) *израда главног пројекта са техничком контролом;*
- 8) *пријава радова;*
- 9) *грађење;*
- 10) *вршење техничког прегледа;*
- 11) *издавање употребне дозволе.*



### *1.5 Захтев за издавање грађевинске дозволе у повереним пословима јединица локалне самоуправе*

#### Члан 181.

Грађевинска дозвола се издаје за изградњу нових и реконструкцију и доградњу постојећих објеката.

Захтев за издавање грађевинске дозволе из поверене надлежности садржи:

- 1) Доказ о праву својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно доказ о праву својине на објекту, односно доказ о праву коришћења објекта у складу са законом о одржавању стамбених зграда, као и докази прописани овим законом;
- 2) Копију плана (за парцеле које су настале из поступка парцелације, препарцелације или поступка исправке граница суседних парцела инвеститор доставља и уверење о формирању грађевинске парцеле);
- 3) Ситуационо решење из члана 149. овог закона у складу са правилима градње из урбанистичког плана - за класе објеката „В“, „Г“ и „Д“;
- 4) Податке о траженим капацитетима за прикључење на комуналну инфраструктуру - за класе објеката „В“, „Г“ и „Д“;
- 5) Доказ о плаћеној административној такси.

### *1.6. Пријем захтева за издавање грађевинске дозволе*

#### Члан 182.

По пријему уредно поднетог захтева, надлежни орган одређује број под којим ће се водити поднет захтев, који је јединствен за писану и електронску кореспонденцију и прослеђује предмет државном службенику овлашћеном за спровођење поступка од подношења захтева, прибављања услова подносиоца јавних овлашћења, до издавања решења о употребној дозволи - координатор.

Координатор пројекта по службеној дужности, а о трошку инвеститора, прибавља техничке услове за изградњу зграда осталих објеката од носилаца јавних овлашћења који су законом овлашћени да их утврђују, ако ти услови за дату класу зграде или осталих објеката нису садржани у сепарату.

Надлежни носилац јавних овлашћења обавезан је да координатору достави услове из става 1. овог члана у року од 8 дана од дана подношења уредног захтева. Ови услови издају се на основу података садржаних у ситуационом решењу траженим капацитетима за прикључење на инфраструктуру (за класе „В“, „Г“ и „Д“) приложеним уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Координатор пројекта овлашћен је да предузме казнене мере против носиоца јавних овлашћења уколико у прописаном року не достави податке.

### *1.7. Урбанистичко-технички услови*

#### Члан 183.

Урбанистичко-технички услови су јавна исправа коју издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе.

Урбанистичко-технички услови издају се у року од 8 дана од дана подношења уредног захтева за грађевинску дозволу.

Урбанистичко-технички услови издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу, а може се издати и за више катастарских парцела које чине грађевински комплекс, у складу са планским документом.

Урбанистичко-технички услови садрже податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели на основу планског документа и техничке услове прибављене од стране носиоца јавних овлашћења.

Урбанистичко технички услови садрже:

- 1) податке о инвеститору;
- 2) податке о парцели (број и површина катастарске парцеле, постојећи објекти на парцели);
- 3) податке о планском основу за издавање урбанистичких услова;
- 4) правила уређења и грађења и намену објеката;
- 5) катастарску подлогу са унетим регулационим и грађевинским линијама и зонама градње;
- 6) максималну изграђеност и заузетост грађевинске парцеле;
- 7) елементе вертикалне регулације (спратност, односно максималну висину објекта);
- 8) услове прикључења на комуналну инфраструктуру (за снабдевање електричном енергијом, снабдевање водом, за прикупљање и одвођење отпадних вода, снабдевање топлотном енергијом, односно гасом);
- 9) саобраћајни услови надлежног органа;
- 10) могућност фазне градње објекта.

У случају да су планском документацијом утврђени посебни услови Урбанистичко - технички услови садрже и те посебне услове

Урбанистичко технички услови за класе објеката А и Б садрже максималне дозвољене урбанистичке параметре и инфраструктурне капацитете за прикључење на комуналну инфраструктуру.

#### Члан 184.

На урбанистичко-техничке услове инвеститор може поднети приговор у року од 8 дана од дана издавања.

По приговору решењем одлучује орган који је издао урбанистичко-техничке услове, у периоду од 15 дана.

Координатор пројекта овлашћен је да обави увид у издате техничке услове јавних оператера на основу поднетог приговора и предузме мере из своје надлежности.

Урбанистички инспектор решењем ће наложити поништење урбанистичко-техничких услова уколико урбанистички параметри нису у складу са планским документом.

Уколико надлежни орган управе, поводом поднетих захтева утврди да нема услова за издавање урбанистичко-техничких услова, доноси решење којим се захтев одбија.

Против решења из става 2. и 4. овог члана може се изјавити жалба министарству надлежном за послове грађевинарства и урбанизма.

#### *1.8. Интернет страна информације о локацији*

#### Члан 185.

Орган јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда дужан је да, у року од 18 месеци од дана ступања на снагу овог закона, омогући јавну доступност података о локацијама путем интернета.

Интернет страна обавезно садржи:

- 1) планирану намену за катастарску парцелу;
- 2) урбанистичке параметре, правила уређења и грађења;
- 3) услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру, паркирања односно гаражирање возила;
- 4) синхрон план примарне инфраструктуре;
- 5) битне графичке приказе из планског документа.

#### 11. Ревизија пројеката

#### Члан 186.

Генерални пројекат и идејни пројекат, претходна студија оправданости и студија оправданости за објекте за које локацијску, грађевинску и употребну дозволу издаје надлежно министарство подлежу ревизији (стручној контроли) комисије коју образује министар надлежан за послове грађевинарства (у даљем тексту: ревизиона комисија).

Ревизиону комисију за стручну контролу објеката за које локацијску, грађевинску и употребну дозволу издаје надлежни орган аутономне покрајине образује министар надлежан за послове грађевинарства на предлог органа аутономне покрајине надлежног за послове грађевинарства.

## Члан 187.

Стручном контролом проверава се концепција објекта нарочито са становишта: погодности локације у односу на врсту и намену објекта; услова грађења објекта у погледу примене мера заштите животне средине; сеизмолошких, геотехничких, саобраћајних и других услова; обезбеђења енергетских услова у односу на врсту планираних енергената; техничко-технолошких карактеристика објекта; техничко-технолошких и организационих решења за грађење објекта; савремености техничких решења и усклађености са развојним програмима у тој области, као и других прописаних услова изградње објекта.

Ревизиона комисија доставља инвеститору извештај са мерама које се обавезно примењују при изradi главног пројекта.

Рок за достављање извештаја из става 2. овог члана не може бити дужи од 60 дана, од дана подношења уредног захтева.

Трошкове ревизије пројекта сноси инвеститор.

Висину трошкова из става 4. овог члана утврђује министар надлежан за послове грађевинарства.

## 12. Грађевинска дозвола

### Члан 188.

Грађевинска дозвола се издаје за изградњу нових и доградњу постојећих објеката, као и за промену намене, технологије и капацитета постојећег објекта.

Уз захтв за издавање грађевинске дозволе за објекте из надлежности министарства, односно надлежног органа аутономне покрајине, прилаже се:

- 1) локацијска дозвола;
- 2) главни пројекат у три примерка, са извештајем о извршеној техничкој контроли;
- 3) доказ о праву својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно доказ о праву својине на објекту, односно доказ о праву коришћења објекта у складу са Законом о одржавању стамбених зграда, као и докази прописани овим законом;
- 4) доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта;
- 5) доказ о уплати административне таксе.

За добијање грађевинске дозволе за објекте из поверене надлежности, прилаже се:

- 1) пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о извршеној техничкој контроли;
- 2) доказ о уређивању односа накнаде за градскограђевинско земљишта;
- 3) доказ о плаћеним накнадама за услуге носиоца јавних овлашћења која су издала техничке услове.

Уз пројекат за грађевинску дозволу прилаже се елаборат геотехничких истраживања.

У случају да се на парцели налази објекат предвиђен за рушење, пројекат за грађевинску дозволу садржи и пројекат за уклањање објекта.

Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, по пријему захтева, односно прописане документације проверава да ли захтев, односно прописана документација садржи прописане доказе и да ли је главни пројекат урађен у складу са правилима грађења садржаним у локацијској дозволи, односно да ли је пројекат за грађевинску дозволу урађен у складу са урбанистичко-техничким условима.

Ако надлежни орган утврди да поднета документација за издавање грађевинске дозволе која је прописана овим законом није комплетна, обавестиће подносиоца захтева у року од осам дана од дана подношења захтева, да у року од 30 дана од дана пријема обавештења достави недостајућу документацију, односно да изврши потребне измене пројектне документације.

Ако инвеститор у остављеном року не допуни недостајућу документацију или не изврши потребне измене пројектне документације, надлежни орган ће решењем одбити захтев.

### 13. Посебни случајеви доказа о праву својине

#### Члан 189.

За изградњу или извођење радова на грађевинском земљишту или објекту који је у власништву више лица, уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставља се оверена сагласност свих сувласника.

За изградњу линијских инфраструктурних објеката доставља се коначно решење о експропријацији и доказ да је крајњи корисник експропријације обезбедио новчана средства у висини тржишне вредности непокретности, односно уговор о успостављању права службености са власником послужног добра, односно сагласност власника предметног земљишта.

За изградњу или извођење радова на објектима за службене потребе дипломатско-конзуларних представништава страних држава, односно канцеларија међународних организација у Републици Србији, уколико је то прописано билатералним споразумом, инвеститор нема обавезу да достави доказ о уређењу односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта. Потврду о постојању реципроцитета издаје министарство надлежно за спољне послове.

### 14. Садржина грађевинске дозволе

#### Члан 190.

Грађевинска дозвола се издаје решењем, у року од 15 дана од подношења уредног захтева.

Грађевинска дозвола садржи податке о:

- 1) инвеститору;
- 2) објекту чије се грађење дозвољава са подацима о габариту, спратности, укупној површини и предрачунској вредности објекта;
- 3) катастарској парцели на којој се гради објекат;
- 4) постојећем објекту који се руши ради грађења;

- 5) року важења грађевинске дозволе и року завршетка грађења;
- 6) документацији на основу које се издаје.

Ако је пре почетка грађења објекта потребно уклонити постојећи објекат или његов део, уклањање се налаже грађевинском дозволом.

Саставни део решења је главни пројекат, односно пројекат за грађевинску дозволу.

На решење из става 1. овог члана може се изјавити жалба у року од осам дана од дана достављања.

На решење из става 1. овог члана, које доноси надлежно министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, не може се изјавити жалба, али се тужбом може покренути управни спор.

Грађевинска дозвола издаје се за цео објекат, односно за део објекта, ако тај део представља техничку и функционалну целину.

Припремни радови се изводе на основу правоснажне грађевинске дозволе из става 1. овог члана.

## 15. Достављање грађевинске дозволе

### Члан 191.

Надлежни орган доставља један примерак решења о грађевинској дозволи инспекцији која обавља надзор над изградњом објекта, а ако је решење донело министарство, односно аутономна покрајина, копија решења се доставља јединици локалне самоуправе на чијој територији се гради објекат.

### Члан 192.

Грађењу се може приступити на основу пријаве о почетку грађења из члана 205. овог закона, у складу са овим законом.

Када је против коначног и извршног решења о грађевинској дозволи и пријави радова покренут управни спор, инвеститор може приступити грађењу, на сопствени ризик и одговорност.

Инвеститор, против чијег је решења покренут управни спор и из тог разлога не започне са грађењем објекта до правоснажности решења, има право да у судском поступку покрене захтев за накнаду штете и изгубљену добит.

## 16. Одлучивање по жалби

### Члан 193.

По жалби на решење о грађевинској дозволи јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда као и на првостепено решење о одобрењу извођења радова јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда решава министарство надлежно за послове грађевинарства.

Аутономној покрајини поверава се решавање по жалби на првостепена решења о грађевинској дозволи јединице локалне самоуправе, односно града за објекте који се граде на територији аутономне покрајине, као и на првостепено решење о одобрењу

извођења радова, јединице локалне самоуправе, односно града који се изводе на територији аутономне покрајине.

## 17. Рок важења грађевинске дозволе

### Члан 194.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова, у року од две године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

Решење којим се утврђује престанак важења грађевинске дозволе из става 1. овог члана доноси орган надлежан за издавање грађевинске дозволе.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, не изда употребна дозвола, осим за објекте од значаја за Републику и породичне стамбене зграде које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба.

### Члан 195.

По престанку важења грађевинске дозволе, објекти чија је изградња отпочела на грађевинском земљишту у јавној својини, прелазе у својину Републике Србије, односно јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда у складу са уписом по Закону о јавној својини.

За објекте чије је изградња отпочела на грађевинском земљишту у власништву инвеститора, по престанку важења грађевинске дозволе инвеститор улази у поступак прибављања грађевинске дозволе, под условом да није дошло до промене планског документа на основу кога је издата претходна грађевинска дозвола.

Ако је дошло до промене планског основа, отпочета изградња третираће се као бесправна изградња.

## 18. Измена решења о грађевинској дозволи услед промене инвеститора

### Члан 196.

Ако се након добијања грађевинске дозволе промени инвеститор, нови инвеститор је дужан да у року од 15 дана од дана настанка промене, поднесе органу који је издао грађевинску дозволу захтев за измену решења о грађевинској дозволи.

Уз захтев из става 1. овог члана прилаже се доказ о праву својине, односно другом праву на земљишту ради изградње објекта, односно доказ о праву својине на објекту ради реконструкције објекта и други правни основ стицања права својине на објекту у изградњи.

Захтев за измену решења о грађевинској дозволи, може се поднети док траје грађење објекта.

Решење о измени решења о грађевинској дозволи издаје се у року од осам дана од дана подношења уредног захтева и садржи податке о измени у погледу имена, односно назива инвеститора, док у осталим деловима остаје непромењено.

На основу решења из става 4. овог члана, надлежни орган је дужан да на главном пројекту упише и печатом органа овери насталу промену.

Решење из става 4. овог члана доставља се ранијем и новом инвеститору и грађевинској инспекцији.

На решење из става 4. овог члана може се изјавити жалба у року од осам дана од дана достављања, а ако је доносилац решења Министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, тужбом се може покренути управни спор.

#### 19. Измена решења о грађевинској дозволи услед промена у току грађења

##### Члан 197.

Ако у току изградње, односно извођења радова, настану измене у односу на издату грађевинску дозволу, инвеститор је дужан да обустави градњу и поднесе захтев за измену грађевинске дозволе.

Ако се настале измене односе на одступање од положаја, димензија, намена и облика објекта утврђених у грађевинској дозволи и главном пројекту, инвеститор подноси надлежном органу управе захтев за издавање нове локацијске и нове грађевинске дозволе. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се главни пројекат са насталим изменама у току грађења.

#### 20. Привремена грађевинска дозвола

##### Члан 198.

Привремена грађевинска дозвола се издаје за изградњу: асфалтне базе, сепарације агрегата, фабрике бетона; самостојећих, анкерисаних метеоролошких анамометарских стубова, као и стубова за друге намене са пратећом мерном опремом, привремене саобраћајнице и прикључци, као и за извођење истражних радова на локацији, у циљу утврђивања посебних услова за израду главног пројекта и за измештање постојећих инсталација.

На поступак издавања привремене грађевинске дозволе примењују се одредбе овог закона, који се односе на објекте који се изводе без прибављања грађевинске дозволе, а врше се на основу решења којим се одобрава извођење тих радова, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе.

Уз захтев за издавање решења из става 1. овог члана подноси се:

- 1) доказ о праву својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно доказ о праву својине на објекту, доказ о праву коришћења у складу са Законом о одржавању стамбених зграда, као и посебни докази прописани чланом 189. овог закона;
- 2) идејни или главни пројекат, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању;
- 3) информација о локацији.

Зависно од врсте објекта, односно радова, привремена грађевинска дозвола се доноси за тачно одређени период у коме се објекат може користити, односно изводити



радови, а који не може бити дужи од три године од дана доношења привремене грађевинске дозволе.

У случају да инвеститор сам не уклони привремени објект у одређеном року, орган који је донео привремену грађевинску дозволу, по службеној дужности доставља захтев грађевинској инспекцији за уклањање.

Жалба на решење грађевинског инспектора не задржава извршење решења.

## 21. Посебни случајеви грађења, односно извођења радова без претходно прибављене грађевинске дозволе

### Члан 199.

Грађењу објекта, односно извођењу појединих радова може се приступити и без претходно прибављене грађевинске дозволе, ако се објект гради непосредно пред наступање или за време елементарних непогода, као и ради отклањања штетних последица од тих непогода, непосредно после њиховог наступања, у случају хаварије на енергетским објектима или телекомуникационим системима, као и у случају рата или непосредне ратне опасности.

У случају хаварије на енергетским објектима и телекомуникационим системима, власник објекта, односно система има обавезу да одмах обавести орган надлежан за послове грађевинске инспекције о насталој хаварији.

Објект из става 1. овог члана може остати као стални, ако инвеститор прибави грађевинску дозволу, у року од 1 године од дана престанка опасности које је проузроковало његово грађење.

Ако инвеститор не прибави грађевинску дозволу за објект из става 1. овог члана у прописаном року, дужан је да такав објект уклони у року који одреди орган надлежан за послове грађевинске инспекције, а који не може бити дужи од 30 дана.

## 22. Изградња објеката и извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола

### *7.1. Решење о одобрењу извођења радова*

### Члан 200.

Решење о одобрењу извођења радова издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе и то за следеће радове:

- 1) грађење помоћних и економских објекта;
- 2) грађење једноставних објекта који се граде на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објект, а који се изводе на начин да не ометају редовно коришћење суседних објекта (вртна сенила до 15<sup>2</sup> основе, стазе, платои, вртни базени надстрешнице основе до 10<sup>2</sup>, децја игралишта, дворишни камини површине до 2м и висине до 3м, колски прилази објектима ширине 2,5-3м, соларни колектори и сл.);
- 3) адаптацију и санацију постојећих објекта;
- 4) реконструкција постојећих објекта без промене габарита и волумена објекта, капацитета и броја функционалних јединица;

- 5) промена намене објекта без извођења грађевинских радова;
- 6) промена намене уз извођење грађевинских радова;
- 7) извођење радова на раздвајању или спајању пословног или стамбеног простора;
- 8) изградња дистрибутивне мреже комуналне инфраструктуре у постојећој регулацији улица;
- 9) пејзажно уређење површина уз објекте (уређење стаза, зеленила, мобилијара, терена), реконструкција и санација постојећих објеката пејзажног уређења, нивелација терена са уређењем подлоге за стабилизацију тла и осало;
- 10) носачи антена са антенама на постојећим зградама, путевима, инфраструктури и контејнерима електронских комуникација, као и типски кабинети базних станица на одговарајућим носачима, средства електронских комуникација која се постављају или инсталирају на кабловима и мрежама електронских комуникација и каблови електронских комуникација који се постављају или инсталирају у постојећу линијску инфраструктуру електронских комуникација - кабловску канализацију;
- 11) постављање антенских стубова и секундарних, односно дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже, нисконапонске електродистрибутивне мреже и објеката напона 10 кВ и 20 кВ, мање црпне станице и мањи ски лифтови, прикључци на изграђене мрежекомуналне инфраструктуре, компресорске јединице за гас, уређаји за испоруку гаса, соларни колектори и соларне ћелије.
- 12) постављање жичане или дрвене оgrade;
- 13) пешачке стазе;
- 14) плоче за обавештавање површине до  $6\text{ м}^2$ ;
- 15) изградња секундарних, односно дистрибутивних мрежа комуналне инфраструктуре у оквиру постојеће регулације улица, као и уређење саобраћајница у оквиру постојеће регулације улица;
- 16) уградња унутрашњих инсталација (гас, струја, вода, топлотна енергија и сл.) у постојећи објекат;
- 17) појединачни електродистрибутивни и електропреносни стубови;
- 18) део нисконапонске електродистрибутивне мреже који обухвата 10 кВ или 20 кВ вод;
- 19) типске трансформаторске станице 10/04 кВ или 20/04 кВ и део електродистрибутивне мреже од трансформаторске станице 10/04 кВ или 20/04 кВ до места прикључка на објекту купца (1 кВ);
- 20) 10 кВ и 20 кВ разводна постројења;
- 21) мање црпне станице и мањи ски лифтови;
- 22) прикључци на изграђену водоводну, канализациону, гасну и сл. мрежу;
- 23) компресорске јединице за гас;
- 24) уређаји за испоруку гаса;
- 25) фотонапонске ћелије за снабдевање енергијом постојећег објекта;

- 26) грађење зиданих ограда;
- 27) постављање мобилних кућа;
- 28) контејнери за смештај електронско комуникационе и електроенергетске опреме и уређаја, микроровови за оптичке и друге каблове, типски ормани за унутрашњу и спољашњу монтажу за смештај опреме електронске комуникације и сл.;
- 29) балон хала спортске намене.

По захтевима за издавање решења којим се одобрава извођење радова у границама заштићеног природног добра прве категорије, као и за извођење радова на адаптацији и санацији на непокретним културним добрима од изузетног значаја, у границама и заштићеној околини културног добра од изузетног значаја, решава надлежни орган јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда на чијој територији се налази предметни објекат.

#### Члан 201.

Уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова подноси се:

- 1) доказ о праву својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно доказ о праву својине на објекту, доказ о праву коришћења у складу са Законом о одржавању стамбених зграда, као и посебни докази прописани чланом 189. овог закона;
- 2) идејни пројекат, односно главни пројекат, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању;
- 3) информација о локацији за изградњу помоћних објеката, гаража, економских објеката, зиданих ограда, трафо станица 10/04 кВ или 20/04 кВ, антенских стубова и секундарних, односно дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже;
- 4) доказ о уређењу односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу гаража, остава и других сличних објеката, као и за промену намене без извођења радова.

На техничку документацију из става 1. тачка 2) овог члана за изградњу водова и прикључака до изграђене мреже комуналне инфраструктуре, прибавља се сагласност јавног комуналног предузећа, односно привредног друштва коме је поверено обављање комуналне делатности.

За радове на објектима од културно-историјског значаја и објектима за које се пре обнове (рестаурације, конзервације, ревитализације) или адаптације, морају издати конзерваторски услови у складу са одредбама посебног закона, подноси се и сагласност органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара на идејни, односно главни пројекат.

Надлежни орган одбиће решењем захтев за одобрење извођења радова ако је за радове наведене у захтеву потребно издавање грађевинске дозволе, у року од осам дана од дана подношења захтева.

Надлежни орган доноси решење којим се одобрава извођење радова, односно промена намене у року од осам дана од дана подношења уредног захтева.

На решење о одобрењу извођења радова може се изјавити жалба министарству надлежном за послове грађевинарства, односно надлежном органу аутономне покрајине.

По завршетку изградње, односно извођењу радова, за објекте из става 1. овог члана, по захтеву инвеститора, надлежни орган може издати употребну дозволу.

Правноснажно решење којим се одобрава извођење радова за објекте који се у складу са одредбама закона којим се уређује упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима могу уписати у јавну евиденцију, као и за промену намене објекта, односно дела објекта без извођења радова, представља основ за упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима, а ако је за предметни објекат, односно извођење радова издата и употребна дозвола по захтеву инвеститора, основ за упис у јавну књигу представља правноснажно решење из става 6. овог члана и правноснажно решење о употребној дозволи.

#### Члан 202.

Посебна врста објеката, односно радова за које није потребно прибављати грађевинску дозволу, односно решење о одобрењу извођења радова јесу:

- 1) радови на текућем одражавању објекта или стана;
- 2) постављање жичане или дрвене оgrade;
- 3) постављање мобилних контејнера на градилиштима за смештај радника;
- 4) грађење станица противградне одбране;
- 5) сточне јаме до 20м<sup>2</sup> у основи;
- 6) гробнице и споменици на гробљу;
- 7) путокази и опрема у заштићеним природним добрима (према одлуци привредног друштва, јавног предузећа, односно другог правног лица који управља тим природним добром);
- 8) стубићи катодне заштите за челичне цевоводе и станице катодне заштите, ознаке километраже, ознаке скретања и заштитне луле на укрштањима са путевима и пругама на линијским инфраструктурним објектима типа гасовода, нафтовода и продуктовода.
- 9) радове на уклањању препрека за особе са инвалидитетом;
- 10) соларни колектори и соларне ћелије за потребе изведеног објекта;
- 11) типски топловодни прикључци.

#### Члан 203.

Постављање и уклањање мањих монтажних објеката привременог карактера на површинама јавне намене (киосци, летње и зимске баште, тезге и други покретни мобилијар), споменика и спомен обележја на површинама јавне намене, , надстрешница за склањање људи у јавном превозу и пловећих постројења на водном земљишту, обезбеђује и уређује јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд.

## Члан 204.

Јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд кроз израду одговарајућих програма, обезбеђује и уређује, постављање и уклањање објеката привременог карактера на површинама јавне намене (киосци, летње и зимске баште, тезге и други покретни мобилијар), споменика и спомен обележја на површинама јавне намене, надстрешница за склањање људи у јавном превозу.

## VII. ГРАЂЕЊЕ

### 1. Пријава радова

#### Члан 205.

Инвеститор је дужан да органу којио је издао грађевинску дозволу и надлежном грађевинском инспектору пријави почетак грађења објекта.

Уз пријаву почетка извођења радова, инвеститор прилаже:

- 1) грађевинску дозволу;
- 2) главни пројекат, односно пројекат за грађевинску дозволу са извршеном техничком контролом;
- 3) уговор са извођачем радова и именовање одговорног извођача;
- 4) доказ о регулисању накнаде за градско грађевинско земљиште.

Ако је грађевинску дозволу издало Министарство, односно аутономна покрајина, пријава се подноси и грађевинској инспекцији на чијој територији се налази објект за који се подноси пријава почетка извођења радова.

Пријава садржи датум почетка и рок завршетка грађења, односно извођења радова.

За линијске инфраструктурне објекте, поред доказа и података из става 3. овог члана, доставља се и акт министарства надлежног за послове финансија о увођењу у посед непокретности, у складу са посебним законом, односно закључен уговор о праву службености у складу са овим законом.

На основу грађевинске дозволе и пријаве радова, инвеститор може приступити грађењу.

Рок за завршетак грађења почиње да тече од дана подошења пријаве из става 1. овог члана.

### 2. Припрема за грађење

#### Члан 206.

Пре почетка грађења инвеститор обезбеђује: обележавање грађевинске парцеле, регулационих, нивелационих и грађевинских линија, у складу са прописима којима је уређено извођење геодетских радова; обележавање градилишта одговарајућом таблом, која садржи: податке о објекту који се гради, инвеститору, одговорном пројектанту, број грађевинске дозволе, извођачу радова, почетку грађења и року завршетка изградње.

### 3. Извођач радова

#### Члан 207.

Грађење објеката, односно извођење радова може да обавља привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, који су регистровани за грађење објеката, односно за извођење радова (у даљем тексту: извођач радова).

Грађење објекта, односно извођење радова за објекте од интереса за Републику Србију може да обавља привредно друштво, односно друго правно лице које је регистровано за грађење те врсте објеката, односно за извођење те врсте радова, које има запослена лица са лиценцом за одговорног извођача радова и одговарајуће стручне резултате.

Одговарајуће стручне резултате, у смислу става 2. овог члана, има привредно друштво, односно друго правно лице које је изградило или учествовало у грађењу те врсте и намене објеката, односно те врсте радова.

Испуњеност услова из става 2. овог члана утврђује министар надлежан за послове грађевинарства, на предлог стручне комисије коју образује.

Трошкове утврђивања испуњености услова из става 4. овог члана, сноси подносилац захтева за утврђивање услова.

Висину трошкова из става 5. овог члана утврђује министар надлежан за послове грађевинарства.

### 4. Одговорни извођач радова

#### Члан 208.

Извођач радова одређује одговорног извођача радова који руководи грађењем објекта, односно извођењем радова.

Одговорни извођач радова може бити лице са стеченим високим образовањем одговарајуће струке, односно смера, на студијама другог степена (дипломске академске студије-мастер, специјалистичке академске студије), односно на основним студијама у трајању од најмање пет година или са стеченим високим образовањем на студијама првог степена (основне академске студије, основне струковне студије), односно на студијама у трајању до три године за објекте из става 6. овог члана одговарајуће струке, односно смера и одговарајућом лиценцом за извођење радова.

Лиценцу за одговорног извођача радова може да стекне лице са стеченим високим образовањем одговарајуће струке, односно смера, на студијама другог степена или са стеченим високим образовањем на студијама првог степена одговарајуће струке, односно смера, положеним стручним испитом и најмање три године радног искуства са високим образовањем на студијама другог степена, односно пет година радног искуства са високим образовањем на студијама првог степена, са стручним резултатима на грађењу објеката.

Стручним резултатима на грађењу објекта у смислу става 3. овог члана сматрају се резултати остварени на руковођењу грађењем или сарадњи на грађењу најмање два објекта.

Грађењем објеката за које грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе може руководити и лице које има завршене специјалистичке струковне студије, одговарајуће струке, односно смера, положен стручни испит, најмање пет година радног искуства и са важећом лиценцом.

Грађењем објеката за које грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе, спратности ПО+П+4+ПК чија укупна површина не прелази 2.000 m<sup>2</sup> бруто површине, објеката мање сложених грађевинских конструкција распона до 12 метара, локалних и некатегорисаних путева и улица, унутрашњих инсталација водовода и канализације, грејања и климатизације, и електроинсталације, унутрашњих гасних инсталација, као и извођење појединих грађевинско-занатских и инсталатерских радова и радова на унутрашњем уређењу објеката и уређењу терена, може руководити и лице које има високо образовање на студијама првог степена, одговарајуће струке, односно смера, положен стручни испит, најмање пет година радног искуства и са важећом лиценцом.

Грађењем стамбених и помоћних објеката за своје потребе и потребе чланова породичног домаћинства, као и извођењем појединих грађевинских занатских и инсталацијских радова и радова на унутрашњем уређењу објеката и уређењу терена, може да руководи лице са стеченим високим образовањем на студијама првог степена одговарајуће струке, односно смера или средњом школском спремом одговарајуће струке и положеним стручним испитом.

## 5. Обавезе извођача радова и одговорног извођача радова

### Члан 209.

Извођач радова је дужан да:

- 1) пре почетка радова потпише главни пројекат, односно део главног пројекта за етапу или фазу за коју се изводе радови;
- 2) решењем одреди одговорног извођача радова на градилишту;
- 3) одговорном извођачу радова обезбеди уговор о грађењу и документацију на основу које се гради објекат;
- 4) обезбеди превентивне мере за безбедан и здрав рад, у складу са законом.

Извођач радова подноси органу који је издао грађевинску дозволу, као и управе јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда на чијој се територији гради објекат, изјаву о завршетку израде темеља.

Извођач радова уз изјаву о завршетку израде темеља прилаже геодетски снимак изграђених темеља, у складу са прописима којима је уређено извођење геодетских радова.

Надлежни орган, у року од три дана од дана пријема изјаве из става 2. овог члана, обавља контролу усаглашености изграђених темеља и о томе издаје писмену потврду.

Ако надлежни орган по извршеној контроли утврди да постоји одступање геодетског снимка изграђених темеља у односу на главни пројекат, одмах ће обавестити грађевинског инспектора о овој чињеници, са налогом да се започети радови обуставе до усаглашавања изградње темеља са главним пројектом.

Извођач радова писмено упозорава инвеститора, а по потреби и орган који обавља надзор над применом одредаба овог закона, о недостацима у техничкој документацији и наступању непредвиђених околности које су од утицаја на извођење радова и примену пројектне документације (промена техничких прописа, стандарда и норми квалитета после извршене техничке контроле, појава археолошких налазишта, активирање клизишта, појава подземних вода и сл.).

Одговорни извођач радова дужан је да:

- 1) изводи радове према документацији на основу које је издата грађевинска дозвола, односно главном пројекту, у складу са прописима, стандардима, укључујући стандарде приступачности техничким нормативима и стандарду квалитета који важе за поједине врсте радова, инсталација и опреме;
- 2) организује градилиште на начин којим ће обезбедити приступ локацији, обезбеђење несметаног одвијања саобраћаја, заштиту околине за време трајања грађења;
- 3) обезбеђује сигурност објекта, лица која се налазе на градилишту и околине (суседних објеката и саобраћајница);
- 4) обезбеђује доказ о квалитету извршених радова, односно уграђеног материјала, инсталација и опреме;
- 5) води грађевински дневник, грађевинску књигу и обезбеђује књигу инспекције;
- 6) обезбеђује мерења и геодетско осматрање понашања тла и објекта у току грађења;
- 7) обезбеђује објекте и околину у случају прекида радова;
- 8) на градилишту обезбеди уговор о грађењу, решење о одређивању одговорног извођача радова на градилишту и главни пројекат оверен техничком контролом, односно део главног пројекта за етапу или фазу за коју се тренутно изводе радови оверен техничком контролом и све делове главног пројекта за етапе до тада изведених радова, односно документацију на основу које се објекат гради.

## 6. Стручни надзор

### Члан 210.

Инвеститор обезбеђује стручни надзор у току грађења објекта, односно извођења радова за које је издата грађевинска дозвола.

Стручни надзор обухвата: контролу да ли се грађење обавља према грађевинској дозволи, односно према пројектној документацији по којој је издата грађевинска дозвола и документацију на основу које се гради објекат; контролу и проверу квалитета извођења свих врста радова и примену прописа, стандарда и техничких норматива, укључујући стандарде приступачности; контролу и оверу количина изведених радова; проверу да ли постоје докази о квалитету материјала, опреме и инсталација који се уграђују; давање упутстава извођачу радова; сарадњу са пројектантом ради обезбеђења детаља технолошких и организационих решења за извођење радова и решавање других питања која се појаве у току извођења радова.

Стручни надзор може да обавља лице које испуњава услове прописане овим законом за одговорног пројектанта или одговорног извођача радова.



У вршењу стручног надзора на објекту не могу да учествују лица која су:

- 1) запослена у органу управе који доноси решења за потребе тог пројекта и лица која врше инспекцијски надзор на том објекту;
- 2) запослена у установи која издаје техничке и друге услове за израду тог пројекта;
- 3) именована да буду одговорни извођач радова на том објекту;
- 4) запослена у привредном друштву или другом правном лицу које је извођач радова на том објекту.

## VIII. УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА

### 7. Технички преглед објекта

#### Члан 211.

Подобност објекта за употребу утврђује се техничким прегледом.

Технички преглед објекта може се обавити у фазама и по завршетку изградње објекта, односно свих радова предвиђених грађевинском дозволом и главним пројектом, односно у фазама и по завршетку изградње дела објекта за који се може издати употребна дозвола у складу са овим законом, у року од 30 дана од дана пријема захтева за извршење техничког прегледа објекта.

Технички преглед може се обављати и упоредо са извођењем радова на захтев инвеститора, ако се по завршетку изградње објекта не би могла обавити контрола изведених радова.

Технички преглед обухвата контролу усклађености изведених радова са грађевинском дозволом и пројектном документацијом на основу које се објекат градио, као и са техничким прописима и стандардима који се односе на поједине врсте радова, односно материјала, опреме и инсталација.

#### *1.1. Комисија за технички преглед објекта*

#### Члан 212.

Технички преглед објекта за које је грађевинску дозволу донело Министарство, обавља комисија коју образује министар надлежан за послове грађевинарства или привредно друштво, односно друго правно лице коме се повери вршење тих послова и које је уписано у одговарајући регистар за обављање тих послова.

Технички преглед објекта за које је грађевинску дозволу издао надлежни орган аутономне покрајине, обавља комисија коју образује тај орган или привредно друштво, односно друго правно лице коме се повери вршење тих послова и које је уписано у одговарајући регистар за обављање тих послова.

Технички преглед објекта за које је грађевинску дозволу издала јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд обавља комисија коју образује орган надлежан за послове грађевинарства јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда или привредно друштво, односно друго правно лице коме се повери вршење тих послова и које је уписано у одговарајући регистар за обављање тих послова.

Технички преглед објекта обезбеђује инвеститор, у складу са овим законом и трошкове техничког прегледа сноси инвеститор.

#### Члан 213.

У вршењу техничког прегледа може да учествује лице које испуњава услове прописане овим законом за одговорног пројектанта, односно одговорног извођача радова за ту врсту објеката.

У вршењу техничког прегледа, за објекте за које је рађена студија утицаја на животну средину, мора да учествује лице које је стручно из области која је предмет студија, а које има стечено високо образовање одговарајуће струке, односно смера, на студијама другог степена дипломске академске студије – мастер, специјалистичке академске студије, односно на основним студијама у трајању од најмање пет година.

У вршењу техничког прегледа не могу да учествују лица која су:

- 1) именована за вршење стручног надзора на том објекту;
- 2) запослена у органу управе који доноси решења за потребе тог пројекта и лица која врше инспекцијски надзор на том објекту;
- 3) запослена у установи која издаје техничке и друге услове за израду тог пројекта;
- 4) била одговорни пројектант за тај објекат;
- 5) именована да буду одговорни извођач радова на том објекту;
- 6) запослена у привредном друштву или другом правном лицу које је извођач радова на том објекту.

Не може се обављати технички преглед објекта или његовог дела, ни одобрити употреба ако је објекат, односно његов део, изграђен без грађевинске дозволе и главног пројекта.

#### *1.2. Пробни рад*

#### Члан 214.

Ако се, ради утврђивања подобности објекта за употребу, морају обављати претходна испитивања и провера инсталација, уређаја, постројења, стабилности или безбедности објекта, уређаја и постројења за заштиту животне средине, уређаја за заштиту од пожара или друга испитивања, или ако је то предвиђено техничком документацијом, комисија за технички преглед, односно предузеће или друго правно лице коме је поверено вршење техничког прегледа може да предложи надлежном органу да одобри пуштање објекта у пробни рад, под условом да утврди да су за то испуњени услови.

Решењем о одобравању пуштања објекта у пробни рад утврђује се време трајања пробног рада које не може бити дуже од једне године, као и обавеза инвеститора да прати резултате пробног рада и да по истеку пробног рада надлежном органу достави податке о његовим резултатима.

Комисија за технички преглед, односно предузеће или друго правно лице коме је поверено вршење техничког прегледа, у току пробног рада објекта проверава

испуњеност услова за издавање употребне дозволе и по истеку рока пробног рада свој извештај доставља органу надлежном за издавање употребне дозволе.

## 8. Издавање употребне дозволе

### Члан 215.

Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решењем употребну дозволу, у року од 7 дана од дана пријема налаза комисије за технички преглед којим је утврђено да је објекат подобан за употребу.

Употребна дозвола издаје се за цео објекат или за део објекта који представља техничко-технолошку целину и може се као такав самостално користити или је за грађење тог дела објекта донета посебна грађевинска дозвола.

Употребна дозвола се издаје када се утврди да је објекат, односно део објекта подобан за употребу када инвеститор достави доказ да је накнаду за уређење грађевинског земљишта исплатио у целости.

Објекат је подобан за употребу ако је: изграђен у складу са грађевинском дозволом и пројектном документацијом на основу које се објекат градио; ако у саставу документације поседује два записника сачињена од стране грађевинског инспектора о усаглашености изведених радова на темељима и кровној конструкцији са главним пројектом, односно доказ о благовремено поднетом захтеву за вршење контроле од стране грађевинског инспектора, ако је комисија за технички преглед записником утврдила да је објекат подобан за употребу, обезбеђен доказ о квалитету изведених радова, односно уграђеног материјала, инсталација и опреме, издат од стране овлашћених организација; извршено геодетско снимање објекта и ако су испуњени други прописани услови.

Употребна дозвола садржи и гарантни рок за објекат и поједине врсте радова утврђене посебним прописом.

Орган из става 1. овог члана одбиће решењем захтев за издавање употребне дозволе ако инвеститор није уклонио објекте изграђене у оквиру припремних радова.

Употребна дозвола се доставља инвеститору и надлежном грађевинском инспектору.

На решење из става 2. овог члана може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања.

На решење из става 2. овог члана, када је доносилац решења министарство надлежно за послове грађевинарства, односно надлежни орган аутономне покрајине, не може се изјавити жалба, али се може покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања.

Објекат се може користити по претходно прибављеној употребној дозволи.

Изузетно, објекат се може користити и без издате употребне дозволе, ако у року од 60 дана од дана формирања комисије за технички преглед објекта, надлежни орган није издао употребну дозволу, нити је решењем одбио издавање употребне дозволе.

## 9. Одржавање објекта

### Члан 216.

Власник објекта за који је издата употребна дозвола обезбеђује извођење радова на инвестиционом и текућем одржавању објекта као и редовне, ванредне и специјалистичке прегледе објекта, у складу са посебним прописима.

### Члан 217.

Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на електроенергетску, гасоводну, телекомуникациону или мрежу даљинског грејања, водовод и канализацију.

## IX. УКЛАЊАЊЕ ОБЈЕКТА

### Члан 218.

Орган јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда надлежан за послове грађевинарства одобриће решењем, по службеној дужности или на захтев заинтересованог лица, уклањање објекта, односно његовог дела, ради привођења намени локације, односно, када утврди да је услед дотрајалости или већих оштећења угрожена његова стабилност и да представља непосредну опасност за живот и здравље људи, за суседне објекте и за безбедност саобраћаја.

Решење се може извршити, ако су претходно решена питања смештаја корисника објекта, осим у случају када се уклањање објекта одобрава на захтев власника који тај објекат користи.

Жалба на решење о уклањању објекта не задржава извршење решења.

Скупштина јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда уређује и обезбеђује услове и мере које је потребно спровести и обезбедити у току уклањања објекта који представља непосредну опасност за живот и здравље људи, за суседне објекте и за безбедност саобраћаја.

### Члан 219.

Уклањању објекта, односно његовог дела, осим у случају извршења инспекцијског решења, може се приступити само на основу дозволе за уклањање објекта, односно његовог дела.

Уз захтев за издавање дозволе за уклањање објекта, односно његовог дела подноси се:

- 1) главни пројекат уклањања у три примерка (када радови на уклањању објекта услед ризика, сложености и обима могу да проузрокују непосредну опасност за живот и здравље људи, за суседне објекте и за безбедност саобраћаја);
- 2) доказ о својини на објекту;
- 3) посебни услови, ако се ради о објекту чијим уклањањем би био угрожен јавни интерес (заштита постојеће комуналне и друге инфраструктуре, заштита културног добра, заштита животне средине и сл.).

Дозвола за уклањање објекта, односно његовог дела издаје се решењем у року од 15 дана од дана достављања уредне документације.

На решење из става 3. овог члана може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања решења.

На решење из става 3. овог члана, када је доносилац решења министарство надлежно за послове грађевинарства, односно надлежни орган аутономне покрајине, не може се изјавити жалба, али се тужбом може покренути управни спор, у року од 30 дана од дана достављања решења.

#### Члан 220.

Ако надлежни орган јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда утврди да се непосредна опасност за живот и здравље људи, суседне објекте и за безбедност саобраћаја може отклонити и реконструкцијом објекта, односно његовог дела, о томе обавештава власника објекта, ради предузимања потребних мера у складу са законом.

Решењем којим се одобрава реконструкција објекта у смислу става 1. овог члана утврђује се рок у коме се радови на реконструкцији морају завршити.

Ако се реконструкција објекта не заврши у утврђеном року надлежни орган ће наложити, односно одобриће решењем, по службеној дужности или на захтев заинтересованог лица, уклањање објекта, односно његовог дела.

#### Члан 221.

Уклањање објекта, односно његовог дела може да обавља привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, који су уписани у одговарајући регистар за грађење објеката, односно за извођење радова.

Уклањањем објекта из става 1. овог члана руководи одговорни извођач радова.

По извршеном уклањању објекта, односно његовог дела, мора се извршити уређење земљишта и одвоз грађевинског отпада, у складу са посебним прописима.

### 10. Извршење решења о уклањању објекта, односно његовог дела

#### Члан 222.

Решење о уклањању објекта, односно његовог дела, које се доноси на основу овог закона, извршава републички, покрајински, односно орган јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда надлежан за послове грађевинске инспекције.

Надлежни грађевински инспектор доставља решење о уклањању објекта, односно његовог дела са закључком о дозволи извршења решења, инвеститору, у циљу спровођења.

Трошкови извршења инспекцијског решења падају на терет инвеститора.

Ако инвеститор сам не спроведе извршење решења о уклањању објекта, односно његовог дела, решење ће се извршити преко привредног друштва, односно другог правног лица или предузетника, у складу са овим законом.

Трошкови извршења инспекцијског решења падају на терет буџета надлежног органа, до наплате.

На захтев грађевинске инспекције, надлежна полицијска управа ће, у складу са законом, пружити полицијску помоћ ради омогућавања спровођења решења о уклањању објекта, односно његовог дела.

Грађевински инспектор по извршеном уклањању објекта, односно његовог дела сачињава записник о уклањању објекта, односно његовог дела, који се доставља и органу надлежном за послове катастра непокретности.

## Х. НАДЗОР

### 11. Инспекцијски надзор

#### Члан 223.

Надзор над извршавањем одредаба овог закона и прописа донетих на основу овог Закона, обавља министарство надлежно за послове урбанизма и грађевинарства.

Инспекцијски надзор врши надлежно Министарство преко инспектора у оквиру делокруга утврђеног законом.

Аутономној покрајини поверава се вршење инспекцијског надзора у области просторног планирања и урбанизма на територији аутономне покрајине и над изградњом објеката за које издаје грађевинску дозволу на основу овог закона.

Општини, граду и Граду Београду, поверава се вршење инспекцијског надзора над изградњом објеката за које издају грађевинску дозволу на основу овог закона.

Граду Београду поверава се вршење инспекцијског надзора у области урбанизма, на територији града Београда, за изградњу и реконструкцију објеката до 2000м<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине.

Послове урбанистичког инспектора може да обавља дипломирани инжењер архитектуре – мастер, односно дипломирани инжењер архитектуре, који има најмање три године радног искуства у струци и положен стручни испит и који испуњава и друге услове прописане законом.

Послове грађевинског инспектора може да обавља дипломирани грађевински инжењер – мастер, односно дипломирани грађевински инжењер или дипломирани инжењер архитектуре – мастер, односно дипломирани инжењер архитектуре који има најмање три године радног искуства у струци и положен стручни испит и који испуњава и друге услове прописане законом.

### 12. Права и дужности урбанистичког инспектора

#### Члан 224.

Урбанистички инспектор, у вршењу инспекцијског надзора у области просторног планирања и урбанизма, има право и дужност да проверава да ли:

- 1) привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које израђује просторне и урбанистичке планове или обавља друге послове одређене овим законом испуњава прописане услове;

- 2) је плански документ који се односи на организацију, планирање и уређење простора израђен и донет у складу са законом и прописом донетим на основу закона иницијативе у супротности са планом вишег реда;
- 3) су урбанистичко-технички услови, локацијска дозвола, урбанистички пројекат, пројекти парцелације и препарцелације и пројекат урбане комасације израђени и издати у складу са овим законом и планским документом;
- 4) је главни пројекат, на основу кога је издата грађевинска дозвола, израђен у складу са урбанистичко-техничким условима, локацијском дозволом, односно планским документом;
- 5) се промене стања у простору врше у складу с овим законом и прописима донетим на основу закона, односно да ли се промене стања у простору врше у складу са правилима и стандардима струке;
- 6) је привредно друштво, односно друго правно лице, односно јавно предузеће или друга организација које утврђује посебне услове за изградњу објеката и уређење простора, као и техничке податке за прикључак на инфраструктуру, доставило потребне податке и услове за израду планског документа, односно локацијске дозволе у прописаним роковима.

Урбанистички инспектор, у вршењу инспекцијског надзора је овлашћен да уђе на градилиште и објекте у изградњи, да фотографише или сачини видео снимак градилишта или објекта, као и да предузима и друге радње везане за инспекцијски надзор у циљу утврђивања чињеничног стања.

Привредно друштво, односно друго правно лице које израђује просторне и урбанистичке планове или обавља друге послове одређене овим законом, привредно друштво, односно друго правно или физичко лице које обавља грађевинарство, као и надлежна управа јединице локалне самоуправе, градска, односно управа Града Београда, дужни су да урбанистичком инспектору омогуће потпун и несметан увид у расположиву документацију.

### 13. Овлашћења урбанистичког инспектора

#### Члан 225.

У вршењу инспекцијског надзора урбанистички инспектор је овлашћен да предузима следеће мере:

- 1) да забрани решењем даљу израду планског документа, ако утврди да привредно друштво, односно друго правно лице које израђује плански документ не испуњава услове прописане законом;
- 2) да покрене поступак пред надлежним органима за утврђивање одговорности државних службеника у организационим јединицама органа надлежном за послове урбанизма, када утврди да њихова поступања нису у складу са законом;
- 3) да наложи решењем органу надлежном за послове урбанизма, поништај локацијске дозволе, у року који не може бити дужи од 15 дана, ако утврди да ти акти нису у складу са законом, односно планским документом;

- 4) да решењем наложи усклађивање планског документа, са планом вишег реда, односно донетом Одлуком и Законом;
- 5) да решењем органу надлежном за послове урбанизма наложи укидање урбанистичко-техничких услова, урбанистичког пројекта, пројекта парцелације и препарцелације и пројекта урбане комасације;
- 6) да подноси иницијативу пред Катастром за укидање решења донетог по основу пројекта парцелације, односно препарцелације односно урбанистичког пројекта, и пројекта урбане комасације;
- 7) да подноси иницијативу пред другостепеним органом за укидање грађевинске дозволе;
- 8) да обавести надлежни орган, односно надлежног инспектора и да предузме друге мере на које је овлашћен, ако утврди да се промене стања у простору не врше у складу са овим законом и прописом донетим на основу закона;
- 9) да обавести орган надлежан за доношење планског документа и да предложи министру надлежном за послове просторног планирања и урбанизма покретање поступка за оцену законитости планског документа, ако утврди да плански документ није донет у складу са законом или да поступак по којем је донет није спроведен на начин прописан законом;
- 10) да без одлагања обавести министра надлежног за послове просторног планирања, односно урбанизма, ако утврди да орган надлежан за доношење планског документа није у прописаном року донео плански документ;
- 11) да предузме мере против привредног друштва или другог правног лица, ако у прописаном року не доставе потребне податке неопходне за израду планског документа; доноси решење којим налаже доставу потребних података за израду планског документа;
- 12) да предузима и друге мере, у складу са законом.

У случају из става 1. тачка 1. овог члана, привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник може да настави са израдом планског документа кад отклони утврђене неправилности и о томе писмено обавести инспектора који је донео решење о забрани израде тог планског документа, а инспектор утврди да су неправилности отклоњене.

Кад урбанистички инспектор утврди да је плански документ донет супротно одредбама овог закона, предложиће министру надлежном за послове просторног планирања односно урбанизма да донесе решење о забрани примене планског документа до његовог усклађивања са законом и о томе обавестити орган надлежан за његово доношење.

Кад урбанистички инспектор утврди да је део планског документа у супротности са планом вишег реда, предложиће министру надлежном за послове просторног планирања односно урбанизма да донесе решење о забрани примене дела планског документа до његовог усклађивања са планом вишег реда



## 14. Права и дужности грађевинског инспектора

### Члан 226.

Грађевински инспектор у вршењу инспекцијског надзора има право и дужност да проверава да ли:

- 1) привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које гради објекат, односно лице које обавља стручни надзор, односно лица која обављају поједине послове на пројектовању или грађењу објеката, испуњавају прописане услове;
- 2) је за објекат који се гради, односно за извођење радова издата грађевинска дозвола и поднета пријава о почетку грађења;
- 3) је инвеститор закључио уговор о грађењу, у складу са овим законом;
- 4) се објекат гради према пројектној документацији на основу које је издата грађевинска дозвола, односно пројектној документацији на основу које је издато решење о одобравању извођења радова у складу са овим законом;
- 5) је градилиште обележено на прописан начин;
- 6) извршени радови, односно материјал, опрема и инсталације који се уграђују одговарају закону и прописаним стандардима, техничким нормативима и нормама квалитета;
- 7) је извођач радова предузео мере за безбедност објекта, суседних објеката, саобраћаја, околине и заштиту животне средине;
- 8) на објекту који се гради или је изграђен постоје недостаци који угрожавају безбедност његовог коришћења и околине;
- 9) извођач радова води грађевински дневник, грађевинску књигу и обезбеђује књигу инспекције на прописани начин;
- 10) изврши контролу да ли су радови на изградњи темеља и кровне конструкције усклађени са главним пројектом и о томе сачини записнике;
- 11) се у току грађења и коришћења објекта врше прописана осматрања и одржавања објекта;
- 12) је технички преглед извршен у складу са законом и прописима донетим на основу закона;
- 13) је за објекат који се користи издата употребна дозвола;
- 14) се објекат користи за намену за коју је издата грађевинска, односно употребна дозвола;
- 15) обавља и друге послове утврђене законом или прописом донетим на основу закона.

Грађевински инспектор је овлашћен да обавља надзор над коришћењем објеката и да предузима мере ако утврди да се коришћењем објекта доводе у опасност живот и здравље људи, безбедност околине, угрожава животна средина и имовина веће вредности и ако се ненаменским коришћењем утиче на стабилност и сигурност објекта.

У вршењу инспекцијског надзора, грађевински инспектор је овлашћен да уђе на градилиште и објекте у изградњи, да тражи исправе у циљу идентификације лица, да узима изјаве од одговорних лица, фотографише или сачини видео снимак градилишта или објекта, као и да предузима друге радње везане за инспекцијски надзор, у циљу утврђивања чињеничног стања.

Грађевински инспектор је дужан да пружа стручну помоћ у вршењу поверених послова у области инспекцијског надзора и да даје стручна објашњења и мишљења, као и да непосредно учествује у вршењу инспекцијског надзора кад је то неопходно.

## 15. Овлашћења грађевинског инспектора

### Члан 227.

У вршењу инспекцијског надзора грађевински инспектор је овлашћен да:

- 1) нареди решењем уклањање објекта или његовог дела, ако се објекат гради или је његово грађење завршено без грађевинске дозволе, односно решења о одобравању извођења радова;
- 2) наложи решењем обуставу радова и одреди рок који не може бити дужи од 30 дана за прибављање, односно измену грађевинске дозволе, ако се објекат не гради према грађевинској дозволи, односно пројекту за грађевинску дозволу односно главном пројекту, а ако инвеститор у остављеном року не прибави, односно измени грађевинску дозволу, да наложи решењем уклањање објекта, односно његовог дела;
- 3) наложи решењем обуставу радова, ако инвеститор није закључио уговор о грађењу, у складу са овим законом;
- 4) наложи решењем обуставу радова и одреди рок који не може бити дужи од 30 дана за прибављање грађевинске дозволе, решењ оодбрењу извођења радова, а ако их инвеститор у остављеном року не прибави, да наложи решењем уклањање објекта, односно његовог дела;
- 5) наложи решењем обуставу радова и одреди рок који не може бити дужи од 30 дана за прибављање, односно измену грађевинске дозволе, ако изграђени темељи нису усклађени са главним пројектом, а ако инвеститор у остављеном року не прибави грађевинску дозволу, да наложи решењем уклањање изграђених темеља;
- 6) наложи решењем уклањање објекта, односно његовог дела ако је настављено грађење, односно извођење радова и после доношења решења о обустави радова;
- 7) наложи решењем уклањање привременог објекта протеком прописаног рока;
- 8) наложи решењем инвеститору, односно власнику објекта забрану даљег уклањања објекта, односно његовог дела, ако се објекат или његов део уклања без решења о дозволи уклањања објекта, односно његовог дела;
- 9) наложи решењем обуставу радова, ако инвеститор није решењем одредио стручни надзор, у складу са овим законом;
- 10) наложи ванредну техничку контролу главног пројекта у случају да у току инспекцијске контроле градилишта уочи очигледну опасност од статичке нестабилности изведених радова на објекту

11) нареди спровођење других мера, у складу са овим законом.

Решење о уклањању објекта, односно његовог дела односи се и на делове објекта који нису описани у решењу о уклањању, а настали су након састављања забележбе и чине једну грађевинску целину.

#### Члан 228.

Кад грађевински инспектор у вршењу инспекцијског надзора утврди да:

- 1) се у току грађења не предузимају мере за безбедност објекта, саобраћаја, околине и заштиту животне средине, наредиће решењем инвеститору, односно извођачу радова мере за отклањање уочених недостатака, рок њиховог извршења, као и обуставу даљег извођења радова док се ове мере не спроведу, под претњом принудног извршења на терет инвеститора, односно извођача радова;
- 2) извршени радови, односно материјал, опрема и инсталације који се уграђују не одговарају закону и прописаним стандардима, техничким нормативима и нормама квалитета, обуставиће решењем даље извођење радова док се не отклоне утврђени недостаци;
- 3) градилиште није обележено на прописан начин, односно прибављена писмена потврда о усаглашености изграђених темеља са главним пројектом, наложиће решењем обуставу радова и одредиће рок за отклањање недостатака, који не може бити дужи од три дана.

Решење из става 1. овог члана може се донети и усменим изрицањем на лицу места, уз обавезу инспектора да писмени отправак изради у року који не може бити дужи од пет дана. Рок за извршење и рок за жалбу почињу да теку од дана доношења усменог решења.

#### Члан 229.

Ако грађевински инспектор у вршењу инспекцијског надзора утврди да:

- 1) привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, односно лице коме је поверено вршење стручног надзора над грађењем објекта, односно извођењем радова не испуњава прописане услове, забраниће решењем даље извођење радова до испуњења услова;
- 2) на објекту који се гради или који је изграђен постоје недостаци који представљају непосредну опасност по стабилност, односно безбедност објекта и његове околине и живот и здравље људи, забраниће решењем коришћење објекта или његовог дела док се не отклоне утврђени недостаци;
- 3) се објекат за који је издата грађевинска дозвола користи без употребне дозволе, наредиће инвеститору прибављање употребне дозволе у року који не може бити краћи од 30 ни дужи од 90 дана, а ако је инвеститор не прибави у утврђеном року донеће решење о забрани коришћења објекта;
- 4) се објекат за који је издата грађевинска и употребна дозвола користи за намену која није утврђена грађевинском и употребном дозволом, наложиће прибављање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу извођења радова, од 30 дана, а ако их инвеститор не прибави у остављеном року, донеће решење о забрани коришћења објекта;

- 5) се коришћењем објекта доводи у опасност живот и здравље људи, безбедност суседних објеката, безбедност околине или угрожава животна средина, наложиће извођење потребних радова, односно забранити коришћење објекта, односно дела објекта;
- 6) објекат за који је издата грађевинска дозвола, који није завршен у року садржаном у пријави почетка грађења објекта, односно извођења радова, наредиће решењем инвеститору да у року који не може бити краћи од 30 ни дужи од 90 дана, заврши грађење објекта, односно извођење радова, а ако инвеститор не заврши објекат у остављеном року, поднеће пријаву за учињени прекрашај, односно привредни преступ.

#### Члан 230.

Кад грађевински инспектор у вршењу инспекцијског надзора утврди да се у току грађења, односно коришћења објекта не обавља прописано осматрање, односно одржавање објекта, наредиће решењем инвеститору и извођачу радова, односно кориснику објекта да уочене неправилности отклони.

#### Члан 231.

Грађевински, односно урбанистички инспектор дужан је да по службеној дужности и на захтев Инжењерске коморе Србије достави решење које у вршењу инспекцијског надзора доноси на основу овог закона.

#### Члан 232.

Кад грађевински инспектор у вршењу инспекцијског надзора утврди да се објекат гради, односно изводе припремни радови без грађевинске дозволе, поред мера прописаних овим законом, наредиће решењем без одлагања и затварање градилишта.

Решење из става 1. овог члана извршно је даном доношења.

Мера из става 1. овог члана спроводи се стављањем службеног знака „затворено градилиште”, печатењем грађевинских машина и прибијањем копије решења из става 1. овог члана на видном месту.

Један примерак извршног решења којим се наређује затварање градилишта, грађевински инспектор доставља надлежној полицијској управи, која ће по потреби пружити полицијску помоћ ради омогућавања спровођења извршења тог решења.

#### Члан 233.

Кад грађевински инспектор, у вршењу инспекцијског надзора, утврди да је инвеститор непознат, решење, односно закључак о дозволи извршења доставља се прибијањем на огласну таблу надлежног органа и прибијањем на објекат који се гради, односно употребљава, што се констатује забелешком инспектора о времену и месту доставе на решењу, односно закључку о дозволи извршења.

Забелешка из става 1. овог члана садржи све релевантне податке о дану, месту и врсти објекта као и о имену инвеститора или извођача радова уколико је оно познато, а уколико није поступак ће се водити против непознатог лица. Накнадним идентификовањем инвеститора или извођача радова или променом инвеститора или

извођача радова, поступак из става 1. овог члана се не прекида нити се продужавају рокови одређени у том поступку.

Решење, односно закључак из става 1. овог члана сматра се уредно достављеним даном прибијања на огласну таблу надлежног органа и прибијањем на објекат који се гради, односно употребљава.

#### Члан 234.

Решење о уклањању објекта, односно његовог дела, грађевински инспектор доноси у случајевима прописаним овим законом.

Решењем садржи рок у коме је инвеститор дужан уклонити објекат или његов део.

Решењем из става 1. овог члана грађевински инспектор одређује да ли је пре уклањања објекта, односно дела објекта потребно урадити пројекат уклањања, као и начин извршења путем другог лица у случају да инвеститор то сам није учинио у року одређеном решењем о уклањању.

Изузетно, грађевински инспектор, у случајевима из става 1. овог члана неће донети решење о уклањању објекта, односно његовог дела (потпорни зидови, претварање таванског простора у стамбени, отварање портала на фасади и сл.), ако би тим уклањањем настала опасност по живот и здравље људи или суседне објекте или сам објекат, већ ће инвеститору решењем наложити враћање у првобитно стање, у складу са овим законом.

#### Члан 235.

На решење урбанистичког инспектора жалба није дозвољена.

На решење грађевинског инспектора може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана пријема решења.

На решење грађевинског инспектора жалба се изјављује Влади Републике Србије, преко министарства надлежног за послове урбанизма.

На решење јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда донето у поступку инспекцијског надзора у области изградње објеката жалба се изјављује министарству надлежном за послове грађевинарства.

Аутономној покрајини поверава се решавање по жалби против првостепеног решења донетог у поступку инспекцијског надзора у области изградње објеката који се граде на територији аутономне покрајине.

Граду Београду поверава се решавање по жалби против првостепеног решења градске општине, донетог у поступку инспекцијског надзора у области изградње објеката који се граде на територији града Београда, у складу са овим законом.

Жалба изјављена на решење из става 2. овог члана не одлаже извршење решења.

## XI. СТРУЧНИ ИСПИТ И ЛИЦЕНЦЕ ЗА ОДГОВОРНОГ ПЛАНЕРА, УРБАНИСТУ, ПРОЈЕКТАНТА И ИЗВОЂАЧА РАДОВА

### 16. Стручни испит

#### Члан 236.

Стручни испит, који је као услов за обављање одређених послова прописан овим законом, полаже се пред комисијом коју образује министар надлежан за послове просторног планирања, односно урбанизма и грађевинарства.

Трошкове полагања стручног испита сноси кандидат или привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник коме је кандидат запослен.

### 17. Издавање и одузимање лиценце

#### Члан 237.

Лиценцу за одговорног планера, одговорног урбанисту, одговорног пројектанта и одговорног извођача радова издаје Инжењерска комора Србије у складу са овим Законом.

Уколико овлашћено лице несавесно и нестручно обавља послове за које му је издата лиценца, Инжењерска комора Србије има право да у посебном поступку решењем одузме издату лиценцу.

Против решења из става 2. овог члана може се изјавити жалба министру надлежном за послове просторног планирања, односно урбанизма и грађевинарства.

## XII. РЕПУБЛИЧКА АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

#### Члан 238.

Републичка агенција за просторно планирање (у даљем тексту: Агенција) основана Законом о планирању и изградњи је самостална организација која обављајавна овлашћења у складу са овим законом и прописима донетим на основу овог закона, у циљу обезбеђења услова за ефикасно спровођење и унапређивање политике планирања и уређења простора у Републици Србији.

Агенција је носилац израде просторних планова из надлежности Републике Србије.

Агенција за свој рад одговара Министарству надлежном за послове просторног планирања и Влади Републике Србије.

### 18. Правни статус

#### Члан 239.

Агенција има статус правног лица са правима, обавезама и надлежностима утврђеним овим законом и статутом Агенције.

Агенција послује у складу са прописима о јавним агенцијама.

Агенција има свој рачун.

## 19. Седиште и територијална организација

### Члан 240.

Седиште Агенције је у Београду.

Агенција има регионалне канцеларије у складу са општим актима Агенције.

## 20. Општи акти

### Члан 241.

Агенција доноси опште акте.

Основни општи акт који доноси Агенција је статут, који доноси Управни одбор Агенције уз сагласност Министарства надлежног за послове просторног планирања и Владе Републике Србије.

Статут садржи одредбе о:

- 1) делатности Агенције;
- 2) начину обављања послова;
- 3) унутрашњој и територијалној организацији;
- 4) органима и њиховој надлежности;
- 5) заступању;
- 6) правима, обавезама и одговорностима запослених и
- 7) другим питањима од значаја за рад Агенције.

## 21. Надлежност

### Члан 242.

Агенција је надлежна да:

- 1) припрема, координира и прати израду Просторног плана Републике Србије и програма имплементације Просторног плана Републике Србије;
- 2) припрема, координира и прати израду регионалног просторног плана и програма имплементације;
- 3) припрема, координира и прати израду просторног плана подручја посебне намене;
- 4) припрема одлуку о изради свих просторних планова које предлаже надлежно министарство;
- 5) у поступку доношења одлуке о изради просторних планова које предлаже надлежно министарство припрема програмске основе за израду тих просторних планова;
- 6) остварује међународну сарадњу у области просторног планирања;
- 7) пружа стручну помоћ и припрема изводе из Просторног плана Републике Србије, регионалног просторног плана и просторног плана подручја посебне намене за потребе израде планских докумената јединице локалне самоуправе, града, односно Града Београда;

- 8) развија информациони систем о просторном развоју Републике Србије;
- 9) успоставља јединствени систем показатеља за просторно планирање у складу са системом ЕСПОН;
- 10) води регистар просторних планова за територију Републике Србије;
- 11) припрема и реализује програме едукације за потребе израде докумената просторног планирања;
- 12) припрема годишњи извештај о реализацији Просторног плана Републике Србије на основу ЕСПОН показатеља;
- 13) по потреби израђује просторни план подручја посебне намене који се финансира из других извора, у складу са законом;
- 14) обавља и друге послове у складу са законом и статутом.

## 22. Органи Агенције

### Члан 243.

Органи Агенције су управни одбор и директор.

## 23. Управни одбор

### Члан 244.

Управни одбор:

- 1) доноси Статут;
- 2) усваја годишњи програм рада/план пословања;
- 3) усваја завршни рачун;
- 4) утврђује накнаде за чланове управног одбора и директора;
- 5) обавља и друге послове у складу са законом и статутом.

Статутом Агенције ближе се утврђује надлежност, рад и примања за чланове управног одбора и директора, као и друга питања везана за рад управног одбора.

## 24. Директор

### Члан 245.

Директор:

- 1) заступа Агенцију;
- 2) организује рад и руководи Агенцијом;
- 3) предлаже акте које усваја управни одбор;
- 4) доноси акт о унутрашњој организацији и систематизацији радних места;
- 5) извршава одлуке управног одбора и предузима мере за њихово спровођење;



- 6) стара се о законитости рада и одговара за коришћење и располагање имовином Агенције;
- 7) обавља и друге послове утврђене законом и статутом.

Сагласност на акт којим се утврђује висина плате и број запослених у Агенцији даје Министарство надлежно за послове просторног планирања и Влада Републике Србије.

## 25. Стручни послови

### Члан 246.

За обављање појединих стручних послова из своје надлежности, Агенција може ангажовати друга правна или физичка лица, у складу са законом.

## 26. Финансирање

### Члан 247.

Средства за рад Агенције обезбеђују се из:

- 1) буџета Републике Србије;
- 2) прихода које оствари обављањем послова из своје надлежности;
- 3) донација, прилога и спонзорства правних и физичких лица;
- 4) других извора, у складу са законом.

## 27. Надзор над радом Агенције

### Члан 248.

Надзор над радом Агенције, у повереним пословима државне управе обавља министарство надлежно за послове просторног планирања.

Агенција подноси Влади извештај о раду, преко министарства надлежног за послове просторног планирања, у складу са одредбама посебног закона.

## XIII. ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

### Члан 249.

Инжењерска комора Србије (у даљем тексту: Комора) је правно лице са седиштем у Београду основана на основу Закона о планирању и изградњи у циљу:

- 1) унапређења услова за обављање стручних послова у области просторног и урбанистичког планирања, пројектовања, изградње објеката и других области;
- 2) заштите општих и појединачних интереса у обављању послова у тим областима организовању и пружању услуга у наведеним областима, као и ради остваривања других циљева.

Чланови Коморе су инжењери архитектонске, грађевинске, машинске, електротехничке, саобраћајне, технолошке и инжењери других техничких струка и просторни планери, којима је издата лиценца у складу са овим законом.

## Члан 250.

Комора обавља следеће послове:

- 1) утврђује професионална права и дужности и етичке норме понашања чланова у обављању послова израде планских докумената, пројектовања и извођења радова;
- 2) утврђује испуњеност услова за издавање, односно за одузимање лиценце за одговорног планера, одговорног урбанисту, одговорног пројектанта и одговорног извођача радова у складу са одредбама Правилника о условима и поступку за издавање и одузимање лиценце за одговорног урбанисту, пројектанта, извођача радова и одговорног планера, општим актима Коморе и овог Закона;
- 3) проверава усклађеност издатих лиценци по прописима других земаља;
- 4) води регистар лица из става 1. тачке 2. овог члана;
- 5) води евиденцију правних лица која су регистрована за обављање инжењерске делатности;
- 6) организује суд части за утврђивање повреда професионалних стандарда и норматива (професионалне одговорности), као и за изрицање мера за те повреде;
- 7) ради на унапређењу струке и услова за рад на целој територији Републике Србије из сопствених ресурса и средстава;
- 8) утврђује минималне цене за израду планске документације, урбанистичке документације и пројектне документације;
- 9) обезбеђује сигурност и заштиту општих и појединих професионалних интереса чланова;
- 10) обавља и друге послове у складу са законом и статутом.

Организација и начин обављања послова из става 1. овог члана ближе се уређује статутом и општим актима Коморе.

На статут и опште акте Коморе сагласност даје министарство надлежно за послове грађевинарства и урбанизма.

## Члан 251.

Органи Коморе су:

- 1) Скупштина Коморе,
- 2) Управни одбор Коморе,
- 3) Надзорни одбор Коморе и
- 4) Председник Коморе.

Комора је организована по секцијама које се утврђују Статутом коморе.

Радом секције управља извршни одбор секције.

Управни одбор има 11 чланова и то: председника, потпредседника, три представника које именује надлежно Министарствонадлежно за послове просторног планирања, односно урбанизма и грађевинарства, каои представницииз реда секција.

Надзорни одбор има 3 члана и то: председника и једног члана који бира Скупштина коморе и једног члана којег предлаже Министарствонадлежно за послове просторног планирања, односно урбанизма и грађевинарства.

Председник управног одбора је уједно и председник Коморе. Мандат председника Коморе и чланова управног одбора Коморе траје четири године, и могу се бирати највише два пута.

Састав, делокруг и начин избора органа из ст. 1, 2, 3. и 4. овог члана утврђује се Статутом Коморе.

#### Члан 252.

Комора стиче средства за рад од чланарине, издавања лиценци, обављања стручних испита и других извора у складу са законом.

Висину накнаде за обављање стручног испита, издавање лиценце и чланарине утврђује Комора уз претходно прибављену сагласност Министра надлежног за послове просторног планирања, односно грађевинарства и урбанизма.

Надзор над законитошћу рада Коморе обавља Министарство надлежно за послове грађевинарства и урбанизма.

### XIV. КАНЦЕЛАРИЈА ЗА БРЗИ ОДГОВОР

#### Члан 253.

Канцеларија за брзе одговоре основана је Уредбом Владе (Сл. гласник РС бр. 46/13), којом је одређен њен делокруг, уређење и друга питања од значаја за њен рад.

Канцеларија је служба Владе Републике Србије.

#### Члан 254.

Канцеларија обавља стручне, оперативне и административне послове за потребе Владе Републике Србије и послове који су заједнички министарствима и посебним организацијама, а односе се на унапређивање услова за привлачење страних инвеститора, подизање ефикасности у реализацији пројеката од значаја за Републику Србију, као и ефикасности рада свих органа државне управе, посебних организација и установа које учествују у поступцима остваривања права на градњу.

Канцеларија остварује сарадњу са Министарством грађевинарства и урбанизма и другим надлежним органима државне управе у разматрању питања која се односе на израду законских и подзаконских аката у области грађевинарства.

#### Члан 255.

У обављању послова из члана 254. овог Закона, Канцеларија врши за потребе Владе Републике Србије послове повезане са координацијом рада министарства, посебних организација и служби Владе Републике Србије, као и установа и надлежних органа аутономне покраине и јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд који се односе на поступке остваривања права на градњу.

Канцеларија активно координира послове Републичког геодетског завода, Републичке дирекције за имовину Републике Србије, Републичког завода за заштиту

споменика културе и других органа надлежних за издавање услова и нормативних аката у области инфраструктуре, противпожарне заштите и заштите природе.

Канцеларија је овлашћена да покрене поступке доношења казених мера за све учеснике у поступку прибављања права на изградњу.

#### Члан 256.

Канцеларија врши координацију припреме у изради Стратегије развоја у области грађевинарства, израде законских и подзаконских аката из области грађевинарства, урбанизма, просторног планирања, државног премера и катастра непокретности, прописа у области заштите од пожара и сродних области, координацију припреме и издавања водича за издавање локацијске, грађевинске и употребне дозволе и друга акта потребна за градњу, координацију инструмената за спровођење Стратегије развоја грађевинарства, идентификује и утврђује недостатке у поступку остваривања права на градњу, праћење и извештавање о начину спровођења поступка остваривања права на градњу, координацију и организацију обука из области остваривања права на градњу и обавештавање јавности о уоченим проблемима и начинима њиховог решавања.

Канцеларија прикупља, анализира, процењује и користи податке који су од значаја за област грађевинарства у Републици Србији.

Канцеларија обавља и друге послове које јој Влада Републике Србије повери.

#### Члан 257.

У обављању поверених послова Канцеларија је самостална.

Канцеларија за свој рад одговара Влади, којој директно подноси и периодичне извештаје.

Канцеларијом руководи директор Канцеларије, кога поставља Влада на пет година, на предлог председника Владе.

Директор Канцеларије је државни службеник на положају.

#### Члан 258.

Директор Канцеларије има заменика, кога поставља Влада на пет година, на предлог директора Канцеларије.

Заменик директора помаже директору у оквиру овлашћења која му он одреди и замењује га ако је одсутан или спречен.

Заменик директора је државни службеник на положају.

#### Члан 259.

Директор Канцеларије има помоћнике, које поставља Влада на пет година, на предлог директора Канцеларије.

Помоћник директора Канцеларије руководи заокруженом облашћу рада Канцеларије за коју се образује сектор.

Помоћник директора је државни службеник на положају.

#### Члан 260.

Канцеларија у свом саставу има комисију за медијацију.

Чланове комисије поставља Влада на пет година, на предлог директора Канцеларије.

Комисија решава спорна питања у поступцима везаним за изградњу објеката и поступцима спровођења свих врста пројеката.

### XV. ОВЛАШЋЕЊЕ ЗА ДОНОШЕЊЕ ПОДЗАКОНСКИХ АКТА

#### Члан 261.

Надлежни Министар ближе прописује:

- 1) садржину, начин и поступак израде урбанистичких планова (члан 34, 36, 38.);
- 2) садржину, начин и поступак израде просторних планова и садржину и начин израде докумената за спровођење просторних планова (чл. 24, 27, 29, 32, 48, 59-61.);
- 3) услове, врсте и поступке добијања и одузимања лиценци за обављање послова просторног планирања (члан 43.);
- 4) начин устројавања и вођења информационог система о стању у простору и централног регистра просторних планова, начину објављивања и доступности просторних планова (члан 69, 70.);
- 5) услове и критеријуме за суфинансирање израде планских докумената (члан 45.);
- 6) садржину и начин вођења и одржавања Централног регистра урбанистичких планова и локалног информационог система (члан 71, 72.);
- 7) садржину информације о локацији, урбанистичко-техничких услова и локацијске дозволе (члан 171, 172, 183.);
- 8) начин јавне презентације урбанистичког пројекта (члан 77.);
- 9) правилник о стандардизацији и класификацији намена земљишта и планских симбола;
- 10) садржину и начин доношења програма уређивања грађевинског земљишта, као и критеријуме за одређивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта (члан 120-123.);
- 11) садржину и начин издавања грађевинске дозволе (члан 188-192.);
- 12) начин, поступак и садржину података за утврђивање испуњености услова за издавање лиценце за израду пројектне документације и лиценце за грађење објеката за које грађевинску дозволу издаје министарство, односно аутономна покрајина, као и услове за одузимање тих лиценци (члан 164.);
- 13) садржину, врсту пројектне документације и начин вршења контроле пројектне документације (члан 149-166.);
- 14) садржину и обим претходних радова, претходне студије оправданости и студије оправданости (члан 141-144.);

- 15) садржину и начин вођења стручног надзора (члан 210.);
- 16) садржину и начин вршења техничког прегледа, издавања употребне дозволе, осматрања тла и објекта у току грађења и употребе и минималне гарантне рокове за поједине врсте објеката, односно радова (члан 211.);
- 17) услове, програм и начин полагања стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде пројектне документације и грађења (члан 236.);
- 18) услове и поступак издавања и одузимања лиценце за одговорног урбанисту, пројектанта и извођача радова, као и за одговорног планера (члан 237.);
- 19) изглед и садржину службеног знака, као и поступак затварања градилишта (члан 232.);
- 20) критеријуми и начин испуњености услова за обављање службене процене непокретности (члан 107-109.)
- 21) општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу;
- 22) услове и нормативе за пројектовање стамбених зграда и станова;
- 23) начин и поступак за расписивање и спровођење урбанистичко-техничких конкурса;
- 24) садржај пројекта припремних радова.

## XVI. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

### 28. Привредни преступи

#### Члан 262.

Новчаном казном од 1.500.000 до 3.000.000 динара казниће се за привредни преступ привредно друштво или друго правно лице, које је инвеститор, ако:

- 1) израду пројектне документације повери привредном друштву, односно другом правном лицу која не испуњава прописане услове (члан 163.);
- 2) контролу пројектне документације повери привредном друштву, односно другом правном лицу које не испуњава прописане услове (члан 166.);
- 3) не обезбеди вршење стручног надзора над грађењем објекта (члан 210.);
- 4) настави са извођењем радова и после доношења решења о њиховој обустави (члан 226.);
- 5) не заврши грађење објекта, односно извођење радова у остављеном року (члан 229.).

За привредни преступ из става 1 овог члана казниће се новчаном казном од 100.000 до 200.000 динара и одговорно лице у привредном друштву или другом правном лицу које је инвеститор.

Пријаву за привредни преступ из става 1. овог члана подноси надлежни грађевински инспектор.

#### Члан 263.

Новчаном казном од 1.500.000 до 3.000.000 динара казниће се за привредни преступ привредно друштво или друго правно лице које гради објекат, уколико:

- 1) гради објекат без грађевинске дозволе, односно изводи радове супротно техничкој документацији на основу које се објекат гради (члан 229.);
- 2) поступа супротно одредбама члана 209. овог Закона;
- 3) настави са грађењем објекта после доношења решења о обустави грађења (члан 227.).

За привредни преступ из става 1 овог члана, новчаном казном од 100.000 до 200.000 динара, казниће се одговорно лице у привредном друштву или другом правном лицу које гради, односно изводи радове.

Пријаву за привредни преступ из става 1. овог члана подноси надлежни грађевински инспектор.

#### Члан 264.

Новчаном казном од 1.500.000 до 3.000.000 динара за привредни преступ казниће се привредно друштво или друго правно лице које је овлашћено да утврђује посебне услове за изградњу објекта и уређење простора, као и техничке податке за прикључак на инфраструктуру, ако у прописаном року не достави потребне податке и услове за израду планског документа, односно локацијске дозволе, односно урбанистичко-техничких услова (члан 47, 172, 183.).

За привредни преступ из става 1 овог члана, новчаном казном од 50.000 до 100.000 динара, казниће се и одговорно лице у привредном друштву или другом правном лицу, које је овлашћено да утврђује посебне услове за изградњу објекта и уређење простора, као и техничке податке за прикључак на инфраструктуру, ако у прописаном року не достави потребне податке и услове за израду планског документа, односно локацијске дозволе, (члан 47, 172, 183.).

Пријаву за привредни преступ из става 1 и 2 овог члана подноси орган надлежан за издавање локацијске дозволе, односно носилац израде плана. Уколико је оснивач тог правног лица Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд обавештава оснивача о поднетој пријави за привредни преступ.

#### Члан 265.

Новчаном казном од 1.500.000 до 3.000.000 динара казниће се организација која тражи сагласност на техничку документацију ако то није предвиђено посебним законом, односно када не прикључи објекат на инфраструктуру ако је утврђено да је објекат подобан за употребу, а у складу са овим законом.

За привредни преступ из става 1. овог члана, новчаном казном од 50.000 до 100.000 динара, казниће се и одговорно лице у привредном или другом правном лицу.

Пријаву за привредни преступ из става 1. и 2. овог члана подноси надлежни грађевински инспектор.

## 29. Прекршаји

### Члан 266.

Новчаном казном од 500.000 до 1.000.000 динара казниће се за прекршај привредно друштво, односно друго правно лице, ако не омогући урбанистичком или грађевинском инспектору вршење надзора у складу са овим законом (члан 225, 227.).

За прекршај из става 1 овог члана, новчаном казном од 50.000 до 100.000 динара, казниће се и одговорно лице у привредном друштву или другом правном лицу.

Захтев за покретање прекршајног поступка из става 1 и 2 овог члана подноси орган надлежан за издавање локацијске дозволе, односно носилац израде плана, Уколико је оснивач тог правног лица Република Србија, аутономна покрајина, јединица локалне самоуправе, град, односно Град Београд обавештава оснивача о поднетој пријави за прекршај.

### Члан 267.

Новчаном казном од 300.000 динара казниће се за прекршај привредно друштво или друго правно лице које је инвеститор објекта ако не обезбеди приступ објекту особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности (члан 9.).

За прекршај из става 1. овог члана, новчаном казном од 10.000 до 50.000 динара, казниће се и одговорно лице у привредном друштву или другом правном лицу.

Захтев за покретање прекршајног поступка из става 1 и 2 овог члана подноси надлежни урбанистички инспектор.

### Члан 268.

Новчаном казном од 100.000 до 500.000 динара казниће се за прекршај привредно друштво или друго правно лице које израђује документе просторног и урбанистичког планирања или обавља друге послове одређене овим законом, ако не омогући урбанистичком или грађевинском инспектору потпун и несметан увид у расположиву документацију (члан 225, 227.).

За прекршај из става 1. овог члана, новчаном казном од 10.000 до 50.000 динара, казниће се и одговорно лице у предузећу или другом правном лицу.

Захтев за покретање прекршајног поступка из става 1 и 2 овог члана подноси надлежни урбанистички, односно грађевински инспектор.

### Члан 269.

Новчаном казном од 500.000 до 1.000.000 динара казниће се за прекршај привредно друштво, односно друга организација, односно друго правно лице које гради објекат, уколико:

- 1) не одреди лице које руководи грађењем објекта, односно извођењем радова или уколико одреди лице које за то не испуњава прописане услове (члан 207, 208.);
- 2) не обавести надлежни орган о завршетку изградње темеља (члан 208.);
- 3) писмено не упозори инвеститора или лице које обавља надзор над применом одредаба овог закона на недостатке у техничкој документацији (члан 208.);



- 4) не води грађевински дневник и грађевинску књигу или не обезбеди књигу инспекције (члан 208.).

За прекршај из става 1. овог члана, новчаном казном од 500 до 50.000 динара, казниће се и одговорно лице у привредном друштву или другом правном лицу које гради објекат.

Захтев за покретање прекршајног поступка из става 1. и 2. овог члана подноси надлежни грађевински инспектор.

#### Члан 270.

Новчаном казном од 25.000 до 50.000 динара или казном затвора до 30 дана казниће се за прекршај одговорно службено лице у надлежном органу управе ако:

- 1) не достави у прописаном року потребне податке и услове за израду планског документа (члан 42.);
- 2) не изда информацију о локацији, урбанистичко-техничке услове, локацијску дозволу, грађевинску дозволу, односно употребну дозволу у прописаном року (члан 171, 183, 172, 215.);
- 3) не организује јавну презентацију урбанистичког пројекта (члан 67.);
- 4) не достави захтев грађевинској инспекцији за уклањање објекта за који је издата привремена грађевинска дозвола (члан 198.);
- 5) не сачини програм и не спроведе извршење уклањања објекта (члан 222.);
- 6) не омогући урбанистичком односно грађевинском инспектору потпун и несметан увид у расположиву документацију (члан 225, 227.);
- 7) не предузме прописане мере у вршењу инспекцијског надзора (члан 225, 227.);
- 8) не поступи по решењу инспектора (члан 231.).

За поновљени прекршај из става 1. овог члана учиниоцу ће се изрећи новчана казна и казна затвора до 30 дана.

#### Члан 271.

Новчаном казном од 25.000 до 50.000 динара или казном затвора до 30 дана казниће се за прекршај одговорно службено лице у јединици локалне самоуправе, односно привредном друштву или другој организацији ако:

- 1) У року од 8 дана не изврши обрачун накнаде у складу са овим законом и достави га инвеститору на изјашњење;
- 2) Не поступи по решењу надлежног органа за послове грађевине (члан 121.)

За поновљени прекршај из става 1. овог члана учиниоцу ће се изрећи новчана казна и казна затвора до 30 дана.

#### Члан 272.

Новчаном казном од 50.000 до 100.000 динара или казном затвора до 30 дана казниће се за прекршај одговорно службено лице у надлежном органу управе ако:

- 1) изда локацијску дозволу противно овом закону и прописима донетим на основу овог закона (члан 172.);
- 2) изда грађевинску дозволу противно овом закону и прописима донетим на основу овог закона (члан 188.);
- 3) изда употребну дозволу противно прописима (члан 215.).

За поновљени прекршај из става 1. овог члана учиниоцу ће се изрећи новчана казна и казна затвора до 30 дана.

#### Члан 273.

Новчаном казном од 25.000 до 50.000 динара казниће се за прекршај надлежни инспектор који у случајевима из члана 224-234. овог закона не донесе решење, односно не изда наредбу у примереном року, који не може бити дужи од седам дана од дана сазнања за учињени прекршај.

За поновљени прекршај из става 1. овог члана учиниоцу ће се изрећи новчана казна и казна затвора до 30 дана.

#### Члан 274.

Новчаном казном од 10.000 до 50.000 динара казниће се за прекршај лице које је основало радњу, а обавља делатност израде пројектне документације и извођења радова противно одредбама овог закона (члан 163.).

Новчаном казном од 10.000 до 50.000 динара казниће се за прекршај физичко лице које је инвеститор ако не заврши грађење објекта, односно извођење радова у остављеном року (члан 205.).

### XVII. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 275.

Јединице локалне самоуправе, град, односно Град Београд дужне су да у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона објаве правилнике о процедурама за издавање грађевинских дозвола, са водичима за добијање грађевинских дозвола по класама објеката, са обрасцима и упутствима за попуњавање образаца у којима морају бити садржани рокови за сваку фазу процедуре и инструкције за процедуру предвиђену за објекте класе "А" и "Б".

Јединице локалне самоуправе, град, односно Град Београд дужне су да у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона одреде лица задужена за информисање странака о процедурама за издавање грађевинске и употребне дозволе.

Јавна предузећа која обављају делатност која је повезана са изградњом објеката и која издају услове неопходне за изградњу објеката дужна су да у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона објаве правилнике о процедурама за издавање услова и

сагласности, са обрасцима и упутствима за попуњавање образаца у којима морају бити садржани рокови за издавање услова и сагласности.

Укидају се сагласности јавних предузећа и Сектора за ванредне ситуације, Одсек за противпожарну заштиту МУП-а на главни пројект.

#### Члан 276.

Даном ступања на снагу овог закона Републичка агенција за просторно планирање основана Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06) наставља са радом, у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Даном ступања на снагу овог закона Инжењерска комора Србије основана Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06) наставља са радом, до доношења посебног закона.

Комисије за планове образоване на основу Закона о планирању и изградњи могу наставити са обављањем послова до истека мандата утврђеним актом о образовању.

#### Члан 277.

Привредна друштва и друга правна лица која обављају послове за које су овим законом прописани посебни услови, дужна су да своје пословање ускладе са одредбама овог закона у року од једне године од дана његовог ступања на снагу.

Лица која су до дана ступања на снагу овог закона положила стручни испит којим је извршена провера стручне оспособљености за рад на пословима одређеним овим законом по прописима који су били на снази у време њиховог полагања, као и лица којима је тим прописима признато право вршења одређених послова, испуњавају услове за вршење тих послова и према одредбама овог закона ако испуњавају и остале прописане услове.

#### Члан 278.

Сви планови донети у складу са претходним законом остају на снази до доношења нових планова у складу са овим законом.

Планови који се налазе у процедури доношења, даном ступања на снагу овог закона настављају се по одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС).

#### Члан 279.

Захтеви поднети до дана ступања на снагу овог Закона решаваће се по прописима који су важили у време подношења захтева.

Поступци инспекцијског надзора израђене и издате документације на основу Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09 - исправка, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13 - одлука УС), окончаће се у складу са одредбама тог закона.

#### Члан 280.

Накнада за коришћење грађевинског земљишта плаћа се у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС), док се наведена накнада не интегрише у порез на имовину.

#### Члан 281.

Даном ступања на снагу овог закона престаје да важи Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС и 50/13-одлука УС).

До доношења подзаконских аката на основу овлашћења из овог закона, примењиваће се подзаконски акти донети на основу закона који престаје да важи даном ступања на снагу овог закона, ако нису у супротности са овим законом.

#### Члан 282.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у ”Службеном гласнику Републике Србије”.