

ПРИМЉЕНО: 16. 08. 2016

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
НАРОДНА СКУПШТИНА  
15. август 2016. године  
Београд

Орг. јед.	Број	Прилог	Вредности
01	35-1837/16		

**ПРЕДСЕДНИКУ  
НАРОДНЕ СКУПШТИНЕ**

На основу члана 107. став 1. Устава Републике Србије, члана 40. став 1. тачка 1) Закона о Народној скупштини и члана 150. став 1. Пословника Народне скупштине, подносим ПРЕДЛОГ ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И НАСЕЉА, с предлогом да се узме у претрес.

**НАРОДНИ ПОСЛАНИК**

Зоран Живковић



# ПРЕДЛОГ ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И НАСЕЉА

## I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

### Предмет уређивања

#### Члан 1.

Овим законом уређују се услови и начин планирања и уређења простора и насеља, уређивања и коришћења грађевинског земљишта и изградње објеката, оснивају се Републички завод за просторно планирање и урбанизам и струковне коморе Србије, уређује се вршење надзора над применом одредаба овог закона и инспекцијски надзор и друга питања од значаја за планирање и уређење простора, коришћење грађевинског земљишта и изградњу објеката.

Овај закон је за свако планирање, изградњу и пратеће радње главни (кровни) закон и у односу на друге законе има у сваком погледу јачу снагу у регулисању области на које се односи, као и на друге у њему споменуте области, надлежности и службе.

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

### Појмови

#### Члан 2.

Поједини изрази употребљени у овом закону имају следеће значење:

1. *адаптација* јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, 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;
2. *брuto развијена грађевинска површина* јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама);
3. *град* јесте насеље које је као град утврђено законом;
4. *градилиште* јесте земљиште или објекат, посебно обележено, на коме се гради, реконструише или уклања објекат, односно изводе радови на одржавању објекта;
5. *градско насеље* јесу седишта општина, вароши, као и друга мања и већа насеља урбаних карактеристика;
6. *грађевинска линија* јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта;
7. *грађевински комплекс* представља целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену;
8. *грађевинско подручје* јесте уређени и изграђени део насељеног места, као и неизграђени део подручја одређен планским документом за заштиту, уређење или изградњу објекта;
9. *грађење* јесте извођење грађевинских и грађевинско-занатских радова, уградња инсталација, постројења и опреме;

10. доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину;
11. економски објекти јесу објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани силио јаме и силио тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.);
12. зграда јесте објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, опреме за различите производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. надстрешнице), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.);
13. изградња објекта јесте скуп радњи који обухвата: претходне радове, израду и контролу техничке документације, припремне радове за грађење, грађење објекта и стручни надзор у току грађења објекта;
14. инвеститор јесте лице за чије потребе се гради објекат, односно које финансира изградњу објекта и на чије име гласи грађевинска дозвола;
15. инвестиционо одржавање је извођење грађевинско-занатских, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације;
16. индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;
17. индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле изражене у истим мерним јединицама;
18. јавна површина јесте простор утврђен планом за јавно коришћење и може бити простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.) и остале јавне површине;
19. класа у смислу овог закона представља групу грађевинских објеката, односно радова, сврстаних према заједничким карактеристикама у погледу структурне и технолошке сложености, утицаја на животну средину и намене, односно ризика који прати њихово извођење односно коришћење;
20. клизиште је вид ерозије земљишта која се одвија под утицајем природних и сеизмолошких прилика при чему се део стеновите или растресите масе одваја од подлоге и неконтролисано клизи по клизној површини;
21. комунална инфраструктура јесу сви објекти инфраструктуре за које решење за извођење радова, односно грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе;
22. линијски инфраструктурни објекат јесте јавни пут, јавна железничка инфраструктура, далековод, нафтовод, продуктовод, гасовод, објекат висинског превоза, линијска инфраструктура електронских комуникација, водоводна и канализациона инфраструктура и сл. који може бити надземни или подземни, чија изградња је предвиђена одговарајућим планским документом;
23. локација јесте место у простору на коме се гради, односно обављају радови одређени планом или другим актом донетим на основу овог закона;
24. намена земљишта јесте начин коришћења земљишта;

25. *насељено место* или *насеље* јесте изграђени, функционално обједињени простор на коме су обезбеђени услови за живот и рад људи и задовољавање заједничких потреба становника;

26. *нивелација* јесте утврђивање нивелационих техничких услова уређења простора на основу плана, односно на основу правила урбанистичке струке;

27. *објекат* јесте грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционалну, техничко – технолошку или биотехничку целину (зграде свих врста, саобраћајни, водопривредни и енергетски објекти, објекти инфраструктуре електронских комуникација – кабловска канализација, објекти комуналне инфраструктуре, прикључак на високонапонски преносни систем, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и сл.), који може бити подземни или надземни;

28. *објекти јавне намене* су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене који су обавезно у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти);

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

30. *одрживи развој* је 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.

31. *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;

32. *помоћни објекат* јесте једноставни објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, типске трансформаторске станице, цистерне за воду, вртна сенила, стазе, платои, вртни базени и рибањаци, надстрешнице, дечја игралишта, дворишни камини, колски прилази објектима, соларни колектори који се не прикључују на електродистрибутивну мрежу и друго);

33. *претежна намена земљишта* јесте начин коришћења земљишта за више различитих намена, од којих је једна преовлађујућа;

34. *припремни радови* јесу радови који претходе грађењу објекта и односе се нарочито на: рушење постојећих објеката на парцели, измештање постојеће инфраструктуре на парцели, рашчишћавање терена на парцели, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинског материјала и опреме, грађење и постављање објеката, инсталација и опреме привременог карактера за потребе извођења радова (постављање градилишне оgrade, контејнера и сл.), земљани радови, радови којима се обезбеђује сигурност суседних објеката, односно сигурност и стабилност терена (шипови, дијафрагме, потпорни зидови и сл.), обезбеђивање несметаног одвијања саобраћаја и коришћење околног простора;

35. *путни објекат* јесте мост, подпутњак, надпутњак, пропуст, галерија, потпорни и обложни зид, зид за заштиту од буке као и функционални објекти (гранични прелази, наплатне или контролне станице и сл.);

36. *регулација* јесте утврђивање регулационих и урбанистичких услова уређења простора на основу плана, односно на основу правила урбанистичке струке;

37. *регулациона линија* јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за остале намене;

38. *реконструкција* јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта и заштиту од пожара; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица;

39. *реконструкција линијског инфраструктурног објекта* јесте извођење грађевинских радова у заштитном појасу, у складу са посебним законом, којима се може променити габарит, волумен, положај или опрема постојећег објекта;

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

41. *санација* јесте 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, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији;

42. *село* јесте насеље чије се становништво претежно бави пољопривредом, а које није седиште општине;

43. *стандарди приступачности* јесу обавезне техничке мере, стандарди и услови пројектовања, планирања и изградње којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;

44. *текуће (редовно) одржавање објекта* јесте 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 санитарија, радијатора и други слични радови;

45. *техничка документација* јесте скуп пројеката који се израђују ради утврђивања концепта објекта, разраде услова, изградње објекта и за потребе одржавања објекта;

46. *тунели* (путни, железнички или посебне намене) су посебна врста подземних инфраструктурних објеката, чијом изградњом се не нарушава коришћење земљишта на површини терена постојеће намене, уз евентуална техничка ограничења које дефинише плански документ;

47. *финансијер* јесте лице које по основу закљученог уговора са инвеститором финансира, односно суфинансира изградњу, доградњу, реконструкцију, адаптацију, санацију, или извођење других грађевинских односно инвестиционих радова предвиђених овим законом и на основу тог уговора стиче одређена права и обавезе које су овим законом прописане за инвеститора у складу са тим уговором, осим стицања права својине на објекту или идеалном делу објекта, на посебном делу објекта или идеалном делу посебног дела објекта, који је предмет изградње као и земљишту на којем се врши изградња.

48. *уклањање објекта или његовог дела* јесте извођење радова на рушењу објекта или дела објекта;

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

## II. ОРГАНИЗАЦИЈА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

### Републички завод за просторно планирање и урбанизам Оснивање

#### Члан 3.

Ради обезбеђивања услова за ефикасно спровођење и унапређивање политике планирања и уређења простора у Републици Србији, оснива се Републички Завод за просторно планирање и урбанизам (у даљем тексту: Завод), као самостална организација која врши јавна овлашћења у складу са овим законом и прописима донетим на основу овог закона.

Завод за свој рад одговара Влади Републике Србије, у складу са законом.

#### Правни статус

#### Члан 4.

Завод има статус правног лица са правима, обавезама и одговорностима утврђеним законом и статутом.

Завод послује у складу са прописима о јавним службама.

#### Седиште

#### Члан 5.

Седиште Завода је у Београду.

Завод има организациону јединицу у седишту органа аутономне покрајине, а може их имати и у другим местима, у складу са статутом.

#### Средства за оснивање и рад Завода

#### Члан 6.

Средства за оснивање и рад Завода обезбеђују се из:

- 1) буџета Републике Србије;
- 2) прихода које оствари обављањем послова из своје надлежности;
- 3) донација, прилога и спонзорства домаћих и страних правних и физичких лица;
- 4) других извора, у складу са законом.

#### Надлежност Завода

#### Члан 7.

Завод је надлежан да:

1) припрема, координира, прати израду и предлаже Стратегију просторног развоја Републике Србије и прати спровођење Стратегије просторног развоја Републике Србије;

2) припрема, координира, прати израду и учествује у изради Секторских стратегија просторног развоја и координира рад надлежних министарстава у припреми Секторских стратегија просторног развоја;

3) припрема, координира, прати, израђује и предлаже регионални план, као и просторни план подручја посебне намене, у сарадњи са надлежним министарствима и другим органима и организацијама;

4) остварује међународну сарадњу у области просторног и урбанистичког планирања;

5) пружа стручну помоћ у изради планова;

6) води регистар планских докумената за територију Републике Србије;

7) обавља и друге послове у складу са законом и статутом.

### **Органи Завода**

#### **Члан 8.**

Органи Завода су надзорни одбор и директор.

Председника, чланове надзорног одбора и директора, именује и разрешава Влада Републике Србије.

Надзор над радом Завода врши министарство надлежно за послове просторног планирања, урбанизма и грађевинарства (у даљем тексту: надлежно министарство).

Председник и чланови надзорног одбора и директор, именују се на период од четири године.

### **Надзорни одбор**

#### **Члан 9.**

Надзорни одбор Завода има пет чланова који се именују из реда угледних стручњака из области које су од значаја за обављање послова из надлежности Завода, на предлог надлежних министарстава.

#### **Члан 10.**

Надзорни одбор:

- 1) врши надзор над законитошћу рада Завода;
- 2) доноси Статут, уз мишљење извршног органа аутономне покрајине и уз сагласност Владе Републике Србије;
- 3) прегледа годишњи извештај о пословању и завршни рачун Завода;
- 4) обавља и друге послове утврђене законом и статутом.

О резултатима извршеног надзора, надзорни одбор најмање два пута годишње подноси извештај надлежном министарству.

### **Директор**

#### **Члан 11.**

Директор:

- 1) заступа Завод;
- 2) организује рад и руководи Заводом;
- 3) предлаже Статут;
- 4) стара се о законитости рада и одговара за коришћење и располагање имовином Завода;
- 5) доноси акт о унутрашњој организацији и систематизацији радних места, предлаже програм рада, врши и друге послове утврђене законом и статутом.

### **Општи акти**

#### **Члан 12.**

Општи акти Завода су статут, правилници и други општи акти.

Статут је основни општи акт Завода.

Статут садржи одредбе о:

- 1) делатности Завода;
- 2) начину обављања послова;
- 3) унутрашњој организацији;
- 4) органима и њиховом деловању;
- 5) заступању Завода;
- 6) правима, обавезама и одговорностима запослених;
- 7) другим питањима од значаја за рад Завода.

## Обављање појединих стручних и других послова

### Члан 13.

За обављање појединих стручних послова из своје надлежности, Завод може ангажовати друга правна и физичка домаћа или страна лица, у складу са законом.

## Струковне коморе Србије

### Оснивање

#### Члан 14.

Ради унапређења услова за обављање стручних послова у области просторног и урбанистичког планирања, пројектовања, изградње објеката и других области значајних за планирање и изградњу, заштите општег и појединачног интереса у обављању послова у тим областима, организовања у пружању услуга у наведеним областима, као и ради остваривања других циљева оснивају се Комора планера, урбаниста и архитеката Србије и Комора инжењера Србије (у даљем тексту: Струковне коморе).

### Комора планера, урбаниста и архитеката Србије

#### Члан 15.

Чланови Коморе планера, урбаниста и архитеката Србије су дипломирани просторни планери, дипломирани инжењери архитектуре и пејзажне архитектуре, којима је издата лиценца.

Комора планера, урбаниста и архитеката Србије је правно лице са седиштем у Београду.

### Комора инжењера Србије

#### Члан 16.

Чланови Коморе инжењера Србије су инжењери грађевинске, машинске, електротехничке, саобраћајне, технолошке и инжењери других техничких струка, којима је издата лиценца.

Комора инжењера Србије је правно лице са седиштем у Београду.

## Органи и организација Струковних комора

### Члан 17.

Органи Струковних комора су скупштина, председник и извршни одбор.

Организација и органи Струковних комора и начин обављања послова у надлежности Струковних комора ближе се уређују статутом и општим актима Струковних комора.

На статут и опште акте Струковних комора сагласност даје надлежно министарство, уз прибављено мишљење покрајинског секретаријата надлежног за послове урбанизма и грађевинарства.

## Надзорни одбор Струковне коморе

### Члан 18.

Надзор над законитошћу рада Струковне коморе врши министарство. Надзорни одбор чине председник, потпредседник и три члана, које одређује министарство.



## Средства за рад Струковне коморе

### Члан 19.

Струковна комора стиче средства за рад од накнаде за утврђивање испуњености услова за добијање лиценци, из накнада за полагање стручних испита, из донација, спонзорства, поклона и других извора у складу са законом.

Струковна комора утврђује висину накнаде за издавање лиценце и накнаде за полагање стручних испита, уз прибављену сагласност министра надлежног за послове урбанизма и грађевинарства.

## Стручни испит

### Члан 20.

Стручни испит, прописан овим законом као услов за обављање одређених послова полаже се пред комисијама које образују струковне коморе.

Министар надлежан за послове урбанизма и грађевинарства ближе прописује услове, програм и начин полагања стручног испита.

## Издавање и одузимање лиценце

### Члан 21.

Лиценцу издаје Струковна комора у складу са законом.

Трошкове издавања лиценце сноси подносилац захтева за издавање лиценце.

Издату лиценцу Струковна комора може решењем одузети ако утврди да овлашћено лице несавесно и нестручно обавља послове за које му је лиценца издата.

Против решења о издавању лиценце може се изјавити жалба министру надлежном за послове урбанизма и грађевинарства.

## Комисија за планове

### Члан 22.

Ради обављања стручних послова и стручне контроле у поступку израде и спровођења просторних и урбанистичких планова, као и давања стручног мишљења по захтеву надлежних органа управе, скупштина јединице локалне самоуправе образује комисију за планове (у даљем тексту: Комисија).

Председник и чланови Комисије именују се из реда чланова Коморе планера, урбаниста и архитеката са одговарајућом лиценцом, у складу са овим законом.

Једна трећина чланова именује се на предлог министра надлежног за послове планирања и урбанизма.

За планове који се доносе на територији аутономне покрајине, једна трећина чланова именује се на предлог органа аутономне покрајине надлежног за послове планирања и урбанизма.

Средства за рад Комисије обезбеђују се у буџету јединице локалне самоуправе.

Актом о образовању Комисије уређује се број чланова, састав, мандат председника и чланова, начин рада и друга питања од значаја за рад Комисије.

За обављање појединих стручних послова за потребе Комисије, орган надлежан за образовање Комисије може ангажовати друга правна и физичка лица.

## Главни урбаниста

### Члан 23.

Главни урбаниста покреће и координира израду планских докумената и врши координацију рада између органа надлежног за послове урбанизма и јавних предузећа и других институција укључених у поступке израде и доношења планских докумената.

Главни урбаниста је по функцији председник комисије за планове.

Главног урбанисту именује скупштина јединице локалне самоуправе, на период од четири године.

Главни урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем у области архитектуре, односно смером на академским студијама другог степена (дипломске академске студије-мастер, специјалистичке академске студије, специјалистичке струковне студије), односно на основним академским студијама у трајању од најмање пет година и одговарајућом лиценцом издатом у складу са овим законом и најмање десет година радног искуства у области урбанистичког планирања и архитектуре.

Скупштина јединице локалне самоуправе ближе уређује положај, овлашћења, као и права и дужности главног урбанисте.

## Урбанистичко-архитектонски конкурс

### Члан 24.

Просторним или урбанистичким планом може се утврдити обавеза расписивања урбанистичко-архитектонског конкурса за решење локација које су од значаја за јединицу локалне самоуправе.

За потребе израде просторног или урбанистичког плана може се расписати урбанистичко-архитектонски конкурс за решење локација које су од значаја за јединицу локалне самоуправе.

Урбанистичко-архитектонским конкурсом се бира програмско, урбанистичко, композиционо или пејзажно решење за одређену локацију или идејно архитектонско решење за један или више објеката, као и партерно или пејзажно уређење делова или целине предметне локације.

Конкурс представља скуп активности на прикупљању и оцењивању ауторских решења за локације које су од значаја за јединицу локалне самоуправе.

Врсте конкурса, као и начин и поступак за расписивање и спровођење урбанистичко - архитектонског конкурса ближе уређује или прописује Комора планера, урбаниста и архитеката Србије.

### III. ПЛАНИРАЊЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА СРБИЈЕ

#### Просторно плански документи

##### Члан 25.

Просторни плански документи су:

- 1) Стратегија просторног развоја Републике Србије;
- 2) Секторске стратегије просторног развоја.

Плански документи из става 1. овог члана садрже текстуални део и графички приказ, који представљају целину планских решења и раде се у дигиталном облику.

Влада ближе прописује садржину, начин и поступак израде Стратегије просторног развоја Републике Србије и Секторских стратегија просторног развоја.

#### Стратегија просторног развоја Републике Србије

##### Члан 26.

Стратегија просторног развоја Републике Србије доноси се за територију Републике Србије.

Стратегијом просторног развоја Републике Србије се одређују дугорочни циљеви просторног планирања и развоја у складу са укупним економским, социјалним, еколошким и културно-историјским развојем.

Стратегијом просторног развоја Републике Србије се посебно дефинишу питања, области и модалитети трансграничне и међународне сарадње у области просторног планирања и развоја.

Стратегију просторног развоја Републике Србије доноси Народна скупштина Републике Србије, на предлог Владе Републике Србије.

Стратегија се објављује у "Службеном гласнику Републике Србије".

#### Секторске стратегије просторног развоја

##### Члан 27.

Секторске стратегије просторног развоја (у даљем тексту: Секторске стратегије) су плански документи којима се ближе одређује просторни развој појединих области за које су основе просторног развоја утврђене у Стратегији и то: високог образовања и научно-истраживачког рада; културе; здравства и социјалне заштите; информација и телекомуникација; мултимодалног транспорта; рударства и енергетике; капиталне привреде; природних и руралних подручја; спорта и рекреације.

Секторске стратегије припремају надлежна министарства у сарадњи са Заводом.

Секторске стратегије доноси Влада Републике Србије, на предлог надлежног министарства, уз прибављено мишљење Завода.

#### Одлука о изради просторно планског документа

##### Члан 28.

Изради Стратегије и Секторских стратегија приступа се на основу одлуке Владе Републике Србије (у даљем тексту: Влада).

Одлуку о изради Стратегије Влада доноси на предлог Завода.

Одлуку о изради Секторских стратегија Влада доноси на предлог надлежног министарства, по претходно прибављеном мишљењу Завода.

Одлука о изради просторно планског документа садржи податке о врсти документа који се ради, циљу доношења планског документа, року израде планског документа, месту одржавања јавне расправе и др.

Одлука о изради просторно планског документа објављује се у "Службеном гласнику Републике Србије", односно покрајинском службеном гласилу.

### Садржина просторно планских докумената

#### Члан 29.

Стратегија просторног развоја Републике Србије садржи нарочито:

1) начела, циљеве и концепцију просторног развоја територије Републике Србије;

2) основе за усклађивање и усмеравање просторног развоја и организацију простора Републике Србије;

3) развојне приоритете и мере за спровођење дугорочне развојне стратегије Републике Србије;

6) територијалне целине заједничких просторних и развојних обележја за које ће се доносити просторни планови.

Секторске стратегије садрже нарочито:

1) концепцију просторног развоја саобраћаја и инфраструктурних система од значаја за Републику Србију;

2) мере заштите, уређења и унапређења животне средине природних добара и непокретних културних добара;

3) развојне приоритете и мере за спровођење Секторске стратегије.

## IV. ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

### Начела за уређење простора

#### Члан 30.

Планирање, уређење и коришћење простора заснива се на начелима:

- 1) равномерног и одрживог развоја кроз интегрални приступ у планирању;
- 2) очувања квалитета и разноврсности расположивих природних и створених ресурса;
- 4) рационалног и одрживог коришћења необновљивих ресурса и оптималног коришћења обновљивих ресурса;
- 5) заштите и одрживог коришћење природних добара и непокретних културних добара;
- 6) пуног учешћа јавног и цивилног сектора и грађана у просторном развоју;
- 8) очувања специфичности предела;
- 9) повезивања са суседним територијама у току планирања ради решавања заједничких функција и интереса, као и повезивања;
- 10) пуне самосталности и одговорности локалне самоуправе у планирању свог просторног развоја;
- 11) успостављања веза свих нивоа просторног и урбанистичког планирања и уређења простора.

### Врсте просторних планова

#### Члан 31.

Просторни планови су државни и локални.

Државни просторни планови су:

- 1) регионални просторни план;
- 2) просторни план подручја посебне намене;

Локални просторни планови су:

- 1) просторни план предела;
- 2) просторни план јединице локалне самоуправе.

Просторним плановима разрађују се начела просторног уређења и утврђују циљеви просторног развоја, организација, заштита, коришћење и намена простора, као и други елементи од значаја за просторну целину за коју се ради просторни план.

Просторни планови морају бити међусобно усаглашени и у складу са Стратегијом просторног развоја Републике Србије и просторно планским документима.

Просторни планови садрже текстуални део и графички приказ, који представљају целину планских решења и раде се у дигиталном облику.

### Регионални просторни план

#### Члан 32.

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

Регионалним просторним планом одређује се дугорочна пројекција развоја и просторног уређења простора уз уважавање специфичних потреба које произлазе из регионалних посебности, разрађује циљеве просторног уређења и одређује рационално коришћење простора, у складу са суседним регионима и општинама.

## Просторни план подручја посебне намене

### Члан 33.

Просторни план подручја посебне намене доноси се за подручја која захтевају посебан режим организације, уређења, коришћења и заштите простора, пројекте од значаја за Републику Србију или за подручја одређена државним просторним планом, а нарочито за:

- 1) подручје националног парка и проглашено подручје са заштићеним природним, културно-историјским или амбијенталним вредностима;
- 2) подручје за експлоатације минералних сировина;
- 3) подручје за искоришћење хидропотенцијала;
- 4) изградњу објеката за које грађевинску дозволу издаје министарство или надлежни орган аутономне покрајине.

## Просторни план предела

### Члан 34.

Просторни план предела доноси се за подручја која захтевају посебан режим организације, уређења, коришћења и заштите простора или за подручја одређена локалним просторним планом, а нарочито за:

- 1) подручје са природним, културно-историјским или амбијенталним вредностима;
- 2) друго подручје за које орган надлежан за доношење плана утврди да постоји потреба планирања његовог уређења том врстом плана;
- 3) подручје са могућношћу коришћења туристичких потенцијала.

Две или више јединица локалне самоуправе могу донети просторни план предела који се налази на подручју тих јединица локалне самоуправе.

Поступак израде и доношења просторног плана из претходног става овог члана уређује се споразумом јединица локалне самоуправе, у складу са законом.

## Просторни план јединице локалне самоуправе

### Члан 35.

Просторни план јединице локалне самоуправе доноси се за територију јединице локалне самоуправе.

Две или више јединица локалне самоуправе могу донети просторни план за подручје тих јединица локалне самоуправе.

Поступак израде и доношења просторног плана из претходног става овог члана уређује се споразумом јединица локалне самоуправе.

## САДРЖИНА ПРОСТОРНИХ ПЛАНОВА

### Државни просторни планови

### Регионални просторни план

### Члан 36.

Општи део регионалног просторног плана садржи опште и уводне податке и полазне основе за израду плана.

Правила уређења регионалног просторног плана садрже:

- 1) циљеве, принципе и концепцију регионалног просторног развоја;
- 2) просторни развој саобраћаја, регионалних инфраструктурних система и повезивање са инфраструктурним системима од значаја за Републику Србију;

3) мере заштите, уређења и унапређења природних добара непокретних културних добара и животне средине;

4) мере за остваривање регионалног просторног плана;

Правила грађења регионалног просторног плана садрже само оквирне смернице за даљу планску разраду.

Графички део регионалног просторног плана садржи:

1) генерализовани приказ намене простора (коришћења земљишта) на нивоу области и приказ основних функционалних подручја;

2) мрежу центара насељених места са основним функционалним везама;

3) приказ саобраћајних токова и инфраструктурне системе;

4) туристичке зоне и локације, зоне угрожености и активности на заштити животне средине, природна и непокретна културна добра.

Карте регионалног просторног плана раде се у размери 1:100.000, изузетно 1:50.000, за подручје области, односно 1:200.000 за подручје региона.

За потребе израде карата регионалног просторног плана користе се топографске карте, а могу се користити и сателитски снимци, карте из постојећих географских информационих система и ажурне геореференциране ортофото подлоге.

Регионалним просторним планом намена простора се приказује као основна намена којом су оквирно одређене целине основних категорија земљишта које се могу кориговати и детаљније одредити кроз израду просторног плана јединице локалне самоуправе и просторног плана подручја посебне намене.

### **Просторни план подручја посебне намене**

#### **Члан 37.**

Општи део просторног плана подручја посебне намене садржи опште и уводне податке и полазне основе за израду плана;

Правила уређења просторног плана подручја посебне намене садрже:

1) просторни развој и правила уређења функције посебне намене, дистрибуцију активности и употребу земљишта;

2) просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система и повезивање са другим мрежама;

3) мере заштите, уређења и унапређења животне средине, природних и културних добара;

4) мере за спровођење просторног плана подручја посебне намене.

Правила грађења за подручја посебне намене у обухвату просторног плана подручја посебне намене за које није предвиђена израда локалног просторног или урбанистичког плана садрже услове и правила за врсту и/или намену објеката који се могу градити и врсту и намену објеката чија је изградња забрањена.

Графички део просторног плана подручја посебне намене садржи:

1) зоне и локације посебне намене, као и генерализовани приказ намене простора (коришћења земљишта) - основних привредних делатности, пољопривредно земљиште, шуме и шумско земљиште, воде и водно земљиште, грађевинско земљиште;

2) мрежу насеља и центара, саобраћај и инфраструктурне системе;

3) природне ресурсе, зоне угрожености и активности на заштити животне средине, природна и непокретна културна добра са прописаним зонама и режимима заштите;

4) приказе зона за које је предвиђена израда просторног плана јединице локалне самоуправе, урбанистичког плана и зона за директну примену плана (издавање информације о локацији и локацијских услова).

За потребе рационалније израде и дефинисања садржаја карата просторног плана подручја посебне намене, садржај карата може бити представљен и на мањем броју карата.

Карте просторног плана подручја посебне намене раде се по правилу у размери 1:25.000, 1:50.000 или 1:100.000. а по потреби и у крупнијој размери (1:10.000, 1:5.000, 1:2.500, 1:1.500 и 1:000) с тим да се поједине карте могу радити у различитој размери.

За потребе израде карата просторног плана подручја посебне намене користе се топографске карте, а могу се користити, у зависности од расположивости и потребног нивоа детаљности појединих решења, и сателитски снимци, карте из постојећих географских информационих система, ажурне геореференциране ортофото подлоге и оверени катастарско-топографски планови.

## **Локални просторни планови**

### **Просторни план предела**

#### **Члан 38.**

Општи део просторног плана предела садржи опште и уводне податке и полазне основе за израду плана.

Правила уређења просторног плана предела садрже:

- 1) планиране намене простора;
- 2) просторни развој и правила уређења и грађења саобраћаја и инфраструктурних система и повезивање са другим мрежама;
- 3) мере заштите, уређења и унапређења животне средине, природних и културних добара.

Правила грађења просторног плана предела за подручја предела у обухвату плана за које није предвиђена израда урбанистичког плана садрже услове и правила за врсту и/или намену објеката који се могу градити и врсту и намену објеката чија је изградња забрањена;

Графички део просторног плана предела садржи:

- 1) зоне, локације и планиране намене предела;
- 2) мрежу саобраћаја и инфраструктурних система;
- 3) природне ресурсе, зоне угрожености и активности на заштити животне средине, природна и непокретна културна добра са прописаним зонама и режимима заштите;
- 4) зоне за које је предвиђена израда урбанистичког плана и зоне за директну примену плана (издавање информације о локацији и локацијских услова).

Локална самоуправа може ближе да уређује садржину просторног плана предела.

### **Просторни план јединице локалне самоуправе**

#### **Члан 39.**

Општи део просторног плана јединице локалне самоуправе садржи опште и уводне податке и полазне основе за израду плана.

Правила уређења просторног плана јединице локалне самоуправе садрже:

- 1) планирано уређење, коришћење и развој;
- 2) мере заштите, уређења и унапређења природних и културних добара и животне средине;
- 3) попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају израдити конзерваторски или други услови.

Правила грађења просторног плана јединице локалне самоуправе за поједине делове територије садрже:



- 1) услове и правила за врсту и/или намену објеката који се могу градити и врсту и намену објеката чија је изградња забрањена;
- 2) положај нових објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- 3) највеће дозвољене индексе заузетости и/или индексе изграђености грађевинске парцеле;
- 4) највећу дозвољену спратност и/или висину објеката;
- 5) услове за образовање грађевинске парцеле;
- 6) услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила;
- 8) друге посебне услове за изградњу објеката.

Графички део просторног плана јединице локалне самоуправе садржи:

- 1) планиране намене, распоред основних привредних делатности, пољопривредно земљиште, шуме и шумско земљиште, воде и водно земљиште, грађевинско земљиште;
- 2) мрежу насеља и центара, садржаје јавних служби, туристичке зоне и локације, саобраћај и инфраструктурне системе;
- 3) зоне угрожености и активности на заштити животне средине, природна и непокретна културна добра са прописаним зонама и режимима заштите;
- 4) зоне и/или насеља за која је предвиђена израда урбанистичког плана, насеља за која се ради уређајна основа за село и зоне за директну примену плана (издавање информације о локацији и локацијских услова).

Карте просторног плана јединице локалне самоуправе раде се у размери 1:25.000 или 1:50.000.

За потребе рационалности израде и дефинисања, садржај карата просторног плана јединице локалне самоуправе може бити представљен и на мањем броју карата.

За потребе израде карата просторног плана јединице локалне самоуправе користе се топографске карте, а могу се користити, у зависности од расположивости и потребног нивоа детаљности појединих решења, и сателитски снимци, карте из постојећих географских информационих система, постојеће геореференциране ортофото подлоге, оверени катастарско-топографски планови и дигитални катастарско-топографски планови.

Просторни план јединице локалне самоуправе може да садржи и уређајне основе за села.

Локална самоуправа може ближе да уређује садржину просторног плана јединице локалне самоуправе.

### **Аналитички део плана**

#### **Члан 40.**

За потребе стручне контроле или јавне презентације, обрађивач плана у складу са својом методологијом израде плана, по потреби припрема и аналитички део плана који није предмет доношења, не презентира се, не умножава се, не усваја се и не објављује се.

У аналитички део плана спадају:

- 1) општи или посебни подаци, прегледи или статистика;
- 2) изводи или анализе из општијих планова или планова вишег реда;
- 3) оцене постојећег стања;
- 4) циљеви, принципи и концепција регионалног просторног развоја;
- 5) циљеви, принципи, концепција и оперативни циљеви просторног развоја подручја посебне намене;
- 6) циљеве, принципе, концепцију и оперативне циљеве просторног развоја предела;

7) описи, образложења, анализе и/или објашњење за планска решења, решења за јавне површине, саобраћајнице и инфраструктуру;

8) ближе одређење плана обухвата опис, приказ, анализе и/или оцене постојећег стања;

9) описи, образложења, анализе и/или објашњења за циљеве, принципе и концепцију просторног решења;

10) други подаци, анализе, истраживања и/или изводи из друге документације.

### Документација плана

#### Члан 41.

За време израде плана носилац израде плана у сарадњи са обрађивачем плана формира документациону основу плана, која није део плана, није предмет доношења, не презентира се, не умножава, не усваја се и не објављује се.

У документационе основе плана спадају:

1) законске и планске полазне основе за израду плана;

2) одлука о изради плана;

3) општији планови или планови вишег реда;

4) изводе из планских докумената вишег реда, односно ширег подручја и друге развојне документације;

5) подаци и услови прикупљени у току израде плана за израду планског документа;

6) радне материјале и елаборате по појединим областима на основу којих је урађена синтеза (елаборат о зонама санитарне заштите, инжењерскогеолошки-геотехнички елаборати, елаборати о потенцијалима и ограничењима коришћења, уређења и заштите и сл.);

7) извештај о обављеном раном јавном увиду, извештај о обављеној стручној контроли нацрта плана и извештај о обављеном јавном увиду у нацрт плана;

8) прибављене и коришћене подлоге и карте, припремљене тематске карте и друге графичке прилоге;

9) извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину;

10) мишљења надлежних органа и институција;

11) друга документација и подаци од значаја за израду, контролу и доношење планског документа.

## V. УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ

### Начела за уређење насеља

#### Члан 42.

Планирањем и уређењем простора насеља обезбеђује се:

- 1) просторна организација насеља, којом се стварају квалитетнији животни услови;
- 2) пуно учешће јавног и цивилног сектора и грађана у просторном развоју;
- 3) примерена допуна постојећих и стварање нових урбаних вредности;
- 4) обнова и реконструкција историјских и амбијенталних целина;
- 5) очување и унапређење укупног градитељског наслеђа, традиције градитељства;
- 6) очувања специфичности и створених вредности насеља;
- 7) очување вредности и животне средине насеља, суседних насеља и региона;
- 8) рационално коришћење земљишта подстицањем мера урбане и руралне обнове и реконструкције;
- 9) усклађеност изградње инфраструктуре и другог уређења јавног грађевинског земљишта;
- 10) пуна самосталност и одговорност локалне самоуправе у урбанистичком планирању развоја и уређења својих насеља;
- 11) успостављање веза свих нивоа просторног и урбанистичког планирања и уређења простора.

### Врсте урбанистичких планова

#### Члан 43.

Урбанистичким плановима разрађују се начела и циљеви и утврђују правила развоја и уређења развоја насеља или делова насеља, организација, коришћење и намена површина, заштита, као и други елементи од значаја за насеље или део насеља за које се план ради.

Урбанистички планови су:

- 1) генерални урбанистички план;
- 2) план генералне регулације;
- 3) план детаљне регулације;
- 4) уређајне основе;
- 5) урбанистички пројекат.

Урбанистички планови морају бити међусобно усаглашени и у складу са просторним плановима.

Општина односно град на основу својих специфичности самостално одлучују који урбанистички план ће донети за своја насеља односно делове насеља.

### Саставни делови урбанистичких планова

#### Члан 44.

Саставни делови урбанистичких планова који представљају целину планских решења су:

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

Општи део садржи полазне основе за израду плана, ближе одређење плана обухвата и/или општи приказ постојећег стања у складу са карактером плана.

Правила уређења садрже потребна правила и услове изградње за јавне површине, саобраћајнице и инфраструктуру, исказана кратко, јасно и прегледно, без додатних анализа или описа.

Правила грађења садрже све прописе, правила или услове који се односе на изградњу објеката, кратко, јасно и прегледно исказане по зонама или целинама из плана, према специфичностима и потребама насеља.

Графичким делом урбанистичког плана приказују се планирана урбанистичка решења, планиране намене површина и планирано комунално опремање.

Урбанистички планови раде се у дигиталном облику, а за потребе јавног увида презентују се и у аналогном облику.

Елементи дигиталне израде урбанистичког плана који се налазе у графичком делу или подлогама за израду плана, као што су коте, мере, раздаљине, координате, подаци, поједине планиране намене, површине и пропорције, или бројеви парцела и висинске представе, се не преводе и не приказују у додацима, табелама или текстуалним деловима планова.

За израде урбанистичких планова користе се као подлоге дигитални векторски катастарски планови, а могу се користити, у зависности од расположивости и потребног нивоа детаљности појединих решења, и сателитски снимци, карте из постојећих географских информационах система, постојеће геореференциране ортофото подлоге и дигитални катастарско-топографски планови.

### **Генерални урбанистички план**

#### **Члан 45.**

Генералним урбанистичким планом одређује се дугорочна пројекција развоја и просторног уређења насеља, као и основна регулација и правила грађења.

Генерални урбанистички план се доноси за град.

Генерални урбанистички план може се донети и за градска и остала насеља.

### **План генералне регулације**

#### **Члан 46.**

План генералне регулације доноси се за насеља за која се не донесе генерални урбанистички план, као и за делове насеља за која се донесе генерални урбанистички план.

Планом генералне регулације који се ради за цело насеље одређује се дугорочна пројекција развоја и просторног уређења насеља, као и правила регулације, уређења и грађења.

План генералне регулације може да се донесе и за изградњу ван насеља или друге веће комплексе за значајнију изградњу.

### **План детаљне регулације**

#### **Члан 47.**

План детаљне регулације доноси се по потреби за део грађевинског подручја и делове насеља, у складу са генералним планом, односно планом генералне регулације и одређује детаљну регулацију и правила грађења.

План детаљне регулације може да се донесе и за изградњу ван насеља или другу значајнију изградњу.

## Уређајне основе

### Члан 48.

Уређајним основама одређује се дугорочна пројекција развоја и просторног уређења насеља, основна регулација и правила грађења.

Уређајне основе доносе се за мања насеља и села, за која се не донесе генерални план или план генералне регулације.

Уређајне основе могу да се донесу и за делове насеља, ако је тако одређено генералним планом или планом генералне регулације, или је примерено карактеру и потребама дела насеља за који се ради.

## Урбанистички пројекат

### Члан 49.

Урбанистички пројекат као урбанистичко-архитектонско решење разраде локације и планиране изградње се израђује када је то предвиђено урбанистичким планом, просторним планом јединице локалне самоуправе, односно просторним планом подручја посебне намене.

Урбанистички пројекат доноси се по потреби и за део грађевинског подручја и специфичне делове насеља, а нарочито за реконструкцију и обнову историјских центара, у ком случају уз урбанистичко-архитектонску разраду локације и решење планиране изградње одређује и детаљну регулацију и правила грађења.

Урбанистички пројекат за део грађевинског подручја и специфичне делове насеља доноси се и на иницијативу грађана, привредног, јавног или цивилног сектора, у ком случају уз урбанистичко-архитектонску разраду локације и решење планиране изградње одређује и детаљну регулацију и правила грађења.

## Усклађеност урбанистичких планова

### Члан 50.

План генералне регулације може да се доноси за део насеља и пре него што се донесе генерални урбанистички план.

План детаљне регулације за део грађевинског подручја и делове насеља може да се донесе и пре него што се донесе генерални план, односно план генералне регулације.

План детаљне регулације може да се донесе и за цело насеље, у ком случају се не доноси план генералне регулације.

Урбанистички пројекат за део грађевинског подручја и специфичне делове насеља, а нарочито за реконструкцију и обнову историјских центара, може да се донесе и пре него што се донесе генерални план, односно план генералне регулације.

## Садржина урбанистичких планова

### Генерални урбанистички план

### Члан 51.

Генералним урбанистичким планом, правилима уређења, правилима грађења и графичким делом плана, уређују се и приказују:

- 1) грађевинско подручје и намене површина које су претежно планиране у грађевинском подручју;
- 2) подела на зоне и/или целине са истим правилима грађења;
- 3) правци и/или коридори за примарну саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру на нивоу генералних решења;
- 4) заштићена природна и културна добра;

5) ограничења урбаног развоја (заштитне зоне инфраструктурних коридора, заштита водозахватних подручја, инжењерскогеолошка реонизација терена и др.);

Израдом Генералног урбанистичког плана руководи одговорни урбаниста са одговарајућом лиценцом.

### **План генералне регулације**

#### **Члан 52.**

План генералне регулације, правилима уређења, правилима грађења и графичким делом плана, одређује, односно ближе разрађује:

1) грађевинско подручје и намене површина које су претежно планиране у грађевинском подручју и планиране зоне и/или локације за јавне објекте;

2) подела на зоне и/или целине са истим правилима грађења;

3) коридори и/или капацитети за примарну и/или секундарну саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру;

4) регулација, нивелација и/или други техничку елементи у складу са врстом подлога за израду плана;

5) заштићена природна и културна добра;

6) ограничења градње (заштитне зоне инфраструктурних коридора, заштита водозахватних подручја, инжењерскогеолошка реонизација терена и др.);

Израдом Плана генералне регулације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

### **План детаљне регулације**

#### **Члан 53.**

Планом детаљне регулације, правилима уређења, правилима грађења и графичким делом плана, одређују се, односно ближе се разрађују:

1) намене површина које су претежно планиране у обухваћеном грађевинском подручју и локације за јавне објекте;

2) подела на зоне и/или целине са истим правилима грађења и грађевинске линије;

3) регулационе линије са елементима за обележавање на катастарској подлози, нивелационе коте улица и јавних површина;

4) коридори и/или капацитети за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру;

5) заштићена природна и културна добра;

6) ограничења градње (заштитне зоне инфраструктурних коридора, заштита водозахватних подручја, инжењерскогеолошка реонизација терена и др.);

Израдом Плана детаљне регулације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

### **Уређајне основе**

#### **Члан 54.**

Уређајним основама, правилима уређења, правилима грађења и графичким делом плана одређују се:

1) грађевинско подручје, планирано ширење грађевинског подручја, планирано уређење и изградњу јавних објеката и намене површина које су претежно планиране у грађевинском подручју;

2) регулационе линије и правци и коридори за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру;

3) зоне и/или целине са истим правилима грађења и грађевинске линије.

Израдом уређајне основе руководи одговорни урбаниста са одговарајућом лиценцом.

Графички прикази уређајне основе за села се израђују на расположивим подлогама у одговарајућој размери и детаљности, која омогућава издавање локацијских услова.

### Урбанистички пројекат

#### Члан 55.

Урбанистичким пројектом у правилима уређења, правилима грађења и графичким делом одређују се, односно ближе се разрађују:

1) ситуациони приказ урбанистичког решења са наменама површина и објеката;

2) подела на зоне и/или целине са истим правилима грађења регулационе и грађевинске линије;

3) приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу;

4) идејна архитектонска решења нових објеката;

5) начин уређења слободних и зелених површина;

6) по потреби, планирана парцелација, технички опис специфичних нових објеката и фазност изградње, коридори и/или капацитети за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру и друго;

Графички део урбанистичког пројекта израђује се на катастарско-топографском плану.

Израдом урбанистичког пројекта руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

#### Члан 56.

Локална самоуправа може ближе да уређује садржину урбанистичких планова.

### Аналитички део урбанистичког плана

#### Члан 57.

За потребе стручне контроле или јавне презентације, обрађивач плана у складу са својом методологијом израде плана, по потреби припрема и аналитички део плана који није предмет доношења, не презентира се, не умножава се, не усваја се и не објављује се.

У аналитички део плана спадају:

1) општи или посебни подаци, прегледи или статистика;

2) изводи или анализе из општијих планова или планова вишег реда,

3) описи, образложења, анализе и/или објашњење за планска решења, решења за јавне површине, саобраћајнице или инфраструктуру;

4) ближе одређење обухвата плана опис, приказ, анализе и/или оцене постојећег стања;

5) описи, образложења, анализе и/или објашњења за циљеве, принципе и концепцију просторног решења;

6) други подаци, анализе, истраживања и/или изводи из друге документације.

### Документација урбанистичког плана

#### Члан 58.

За време израде плана носилац израде плана у сарадњи са обрађивачем плана формира документациону основу плана, која није део плана,

није предмет доношења, не презентира се, не умножава, не усваја се и не објављује се.

У документационе основе плана спадају:

- 1) законске и планске полазне основе за израду плана;
- 2) одлука о изради плана;
- 3) општији планови или планови вишег реда, изводи из планских докумената вишег реда, односно ширег подручја и друге развојне документације;
- 5) подаци и услови прикупљени у току израде плана за израду планског документа;
- 6) радне материјале и елаборате по појединим областима на основу којих је урађена синтеза (елаборат о зонама санитарне заштите, инжењерскогеолошки-геотехнички елаборати, елаборати о потенцијалима и ограничењима коришћења, уређења и заштите и сл.);
- 7) извештај о обављеном раном јавном увиду, извештај о обављеној стручној контроли нацрта плана и извештај о обављеном јавном увиду у нацрт плана;
- 8) прибављене и коришћене подлоге и карте, припремљене тематске карте и друге графичке прилоге;
- 9) извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину у случају да се приступило изради стратешке процене;
- 10) мишљења надлежних органа и институција;
- 11) друга документација и подаци од значаја за израду, контролу и доношење планског документа.



## VI. ПОСТУПАК ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ ПРОСТОРНИХ И УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА

### Носилац израде плана

#### Члан 59.

Носилац израде плана је орган надлежан за његово доношење, односно Влада, односно Скупштина јединице локалне самоуправе.

### Одлука о изради плана

#### Члан 60.

Изради државног просторног плана приступа се на основу одлуке Владе Републике Србије (у даљем тексту: Влада).

Одлуку о изради државног просторног плана за подручја на територији аутономне покрајине доноси орган надлежан за његово доношење.

Одлука о изради државног просторног плана објављује се у "Службеном гласнику Републике Србије", односно покрајинском службеном гласилу.

Одлуку о изради локалног просторног плана и урбанистичког плана доноси орган надлежан за његово доношење као носилац израде плана, по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове.

Одлуку о изради локалног просторног плана и урбанистичког плана у име носиоца израде плана може да донесе орган кога одреди скупштина јединице локалне самоуправе.

Одлука о изради плана садржи податке о врсти документа који се ради, подручју које је обухваћено планским документом, року израде плана, извору средстава за израду плана и друге податке о специфичности плана.

Одлуком о изради урбанистичког плана може се ограничити изградња у обухвату или делу обухвата плана за време израде плана, али не дуже од једне године од дана доношења одлуке о изради урбанистичког плана.

Одлука о изради плана објављује се у службеном гласнику Републике Србије, односно покрајинском, односно службеном гласилу јединице локалне самоуправе.

### Носиоци јавних овлашћења

#### Члан 61.

Носиоци јавних овлашћења су државни органи, органи аутономне покрајине и локалне самоуправе, посебне организације, јавна предузећа, јавна комунална предузећа и друга лица која врше јавна овлашћења у складу са законом и који су законом овлашћени да утврђују посебне услове за изградњу објеката и уређење простора за који се план припрема.

### Обавезност и рок за достављање подлога за израду плана

#### Члан 62.

У циљу израде, односно измене просторног или урбанистичког плана, у целини или у појединостима, на захтев министарства надлежног за послове просторног планирања и урбанизма, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, надлежни орган, односно организација без одлагања и ограничења уступају подносиоцу захтева све расположиве постојеће дигиталне копије односно дигиталне записе, векторског а изузетно и растерског топографског и катастарског плана, односно катастар подземних и надземних инсталација, односно геореференциране ортофото снимке, односно ажурирани оверени катастарско-

топографски план или ажурирани оверени топографски план и ажурирани оверени катастарски план, без накнаде.

### **Прибављање услова и података**

#### **Члан 63.**

За потребе израде плана, носилац израде плана од носилаца јавних овлашћења прибавља податке о постојећем стању, условима коришћења и развојним плановима, и то од:

1) надлежних комуналних и јавних предузећа, завода и других организација о мрежи комуналне, саобраћајне и друге техничке инфраструктуре, капацитетима и планираним проширењима;

2) надлежних организација, органа и предузећа за заштиту водотокова, о хидролошким карактеристикама, као и зонама заштите изворишта термоминералних, минералних и воде за пиће;

3) надлежног завода за заштиту споменика културе о евидентираним или заштићеним објектима, споменицима културе и амбијенталним целинама;

4) надлежног завода за заштиту природе о евидентираним или заштићеним природним добрима;

5) надлежних организација, органа и предузећа за заштиту од пожара;

6) надлежних сеизмолошких завода услове изградње и коришћења простора на територији плана.

Према процени надлежне службе носиоца израде плана подаци се изузетно могу тражити и од других организација, органа и предузећа надлежних за активности и податке који могу бити од значаја за израду плана (од надлежних хидрометеоролошких завода, надлежних организација, органа и установа јавних служби за образовање, здравство, културу, спорт и др.)

Уз захтев за достављање података и услова носилац израде плана доставља прибављене дигиталне копије топографског и/или катастарског плана, односно дигиталне записе, односно катастар подземних инсталација, односно геореференциране ортофото снимке, односно ажурирани оверени катастарско-топографски план или ажурирани оверени топографски план и ажурирани оверени катастарски план са уцртаном границом односно обухватом плана и копију Одлуке о изради плана.

### **Обавезност и рок за достављање услова и података**

#### **Члан 64.**

Носиоци јавних овлашћења дужни су да, на захтев носиоца израде плана, доставе све потребне податке и прописане услове за израду плана, у року од 30 дана од дана достављања захтева, без накнаде.

Носиоци јавних овлашћења потребне податке достављају уцртане на подлогама достављеним уз захтев, и то:

1) надлежна комунална и јавна предузећа, заводи и друге организације уцртавањем и јасним описом постојеће мреже комуналне, саобраћајне и друге техничке инфраструктуре, са подацима о називима, капацитетима и планираним проширењима;

2) надлежне организације, органи и предузећа уцртавањем и јасним описом постојећих података о заштити водотокова, као и зонама заштите изворишта термоминералних, минералних и воде за пиће;

3) надлежни завод за заштиту споменика културе уцртавањем и пописом евидентираних или заштићених објеката, споменика културе и амбијенталних целина;

4) надлежни завод за заштиту природе пописом и уцртавањем евидентираних или заштићених природних добара;

5) надлежне организација, органи и предузећа описом и уцртавањем услова за заштиту од пожара на територији плана;

6) надлежни сеизмолошки заводи описом и уцртавањем услова изградње и коришћења простора на територији плана.

Друге надлежне организације, органи и установе јавних служби (образовање, здравство, култура, спорт и др.) и друге организације, органи и предузећа надлежне за активности и податке који могу бити од значаја за израду плана о истим обавештавају носиоца израде плана описом или пописом и потребним образложењем.

За потребе израде плана, носиоци јавних овлашћења носиоцу израде плана достављају и постојеће развојне планове, програме, пројекте, техничку и другу документацију од значаја за израду плана.

Уколико носиоци јавних овлашћења на захтев носиоца израде плана, не доставе све потребне податке и прописане услове за израду плана, у року од 30 дана од дана достављања захтева, израда плана се наставља без њиховог даљег учешћа, а све накнадне примедбе или информације носиоц јавних овлашћења може упутити носиоцу израде плана у фази јавног увида на план.

### **Израда плана**

#### **Члан 65.**

Просторне и урбанистичке планове под условима прописаним законом, може да израђује Завод, јавно предузеће за то основано, као и свако привредно друштво, односно други привредни субјект уписан у одговарајући регистар за обављање послова просторног и урбанистичког планирања и израде планских докумената (у даљем тексту обрађивач).

### **Одговорни планер**

#### **Члан 66.**

Израдом просторног плана руководи одговорни планер.

Одговорни планер може бити лице са високом стручном спремом одговарајуће струке и најмање пет година радног искуства, које има стручне резултате на изради планских докумената, препоруке најмање два одговорна планера и положен стручни испит.

Стручним резултатима из претходног става овог члана сматрају се резултати остварени на руковођењу, изради или сарадњи на изради најмање два просторна плана.

### **Одговорни урбаниста**

#### **Члан 67.**

Израдом урбанистичких планова руководи одговорни урбаниста.

Одговорни урбаниста може бити лице са високом школском спремом одговарајуће струке и најмање пет година одговарајућег радног искуства, које има стручне резултате на изради урбанистичких планова и друге урбанистичке документације или награде на конкурсима за урбанистичка решења, препоруку најмање два одговорна урбаниста и положен стручни испит.

Стручним резултатима из претходног става овог члана сматрају се резултати остварени на руковођењу или изради најмање два урбанистичка плана.

### **Контакт - план**

#### **Члан 68.**

После доношења одлуке о изради просторног, односно урбанистичког плана, обрађивач плана припрема контакт - план за рани јавни увид.

Форму и садржај контакт - плана одређује обрађивач, у складу са расположивим подацима, циљевима и карактером плана.

Пре излагања на рани јавни увид контакт - план подлеже стручној контроли.

### **Рани јавни увид**

#### **Члан 69.**

По обављеној стручној контроли контакт - плана, носилац израде организује упознавање јавности са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине, или могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања.

Рани јавни увид оглашава се у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници јединице локалне самоуправе и на интернет страници доносиоца плана и траје најмање 15 дана од дана објављивања.

Носилац израде плана обезбеђује учешће јавног и цивилног сектора и грађана у расправи и изјашњавању о контакт - плану и евидентира примедбе, предлоге или сугестије које могу утицати на планска решења.

О излагању контакт - плана на рани јавни увид стара се комисија за планове јединице локалне самоуправе за планска документа из надлежности јединице локалне самоуправе, односно комисија за просторне планове у надлежности Републике Србије коју образује министарство, а за просторне планове у надлежности аутономне покрајине комисија коју образује орган аутономне покрајине надлежан за послове просторног планирања и урбанизма.

Комисија за планове дужна је да евидентира и по завршетку раног јавног увида размотри примедбе и сугестије са јавне презентације које могу утицати на планска решења, као и да за обрађивача сачини писмени извештај са предлогом о поступању.

За време раног јавног увида носилац израде обавештава органе, организације и јавна предузећа, који су овлашћени да утврђују услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката и позива их да дају мишљење у погледу услова и неопходног обима и степена процене утицаја на животну средину.

### **Нацрт плана**

#### **Члан 70.**

По обављању раног јавног увида у контакт - план и добијању евидентираних примедби, предлога и сугестија правних и физичких лица, као и прикупљених података и услова органа, организације и предузећа, који су законом овлашћени да утврђују посебне услове за изградњу објеката и уређење простора за који се план припрема, обрађивач приступа изради нацрта плана.

До почетка израде нацрта плана носилац израде прикупља и доставља обрађивачу плана евентуално недостајуће податке о постојећој планској документацији, посебним условима за заштиту и уређење простора, другој документацији значајној за израду плана, стању и капацитетима инфраструктуре, као и другим подацима неопходним за израду плана.

Нацрт плана подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид.

### **Стручна контрола**

#### **Члан 71.**

Стручна контрола обухвата проверу усклађености нацрта планског документа са планским документима ширег подручја, одлуком о изради, овим законом, стандардима и нормативима, као и проверу квалитета и оправданости планског решења.

Стручну контролу просторног плана подручја посебне намене и регионалног просторног плана, врши комисија коју образује министарство.

Стручну контролу просторног плана подручја посебне намене и регионалног просторног плана за подручја која су у целини на територији аутономне покрајине, врши комисија коју образује надлежни орган аутономне покрајине.

Стручну контролу просторних и урбанистичких планова јединица локалне самоуправе врши комисија за планове локалне самоуправе.

По извршеној стручној контроли комисија саставља извештај, који садржи податке о извршеној контроли, са свим примедбама и мишљењима комисије за планове, са јасним упутством за поступање по свакој примедби.

Извештај из претходног става овог члана доставља се обрађивачу плана, који је дужан да, у року од 30 дана од дана достављања извештаја, поступи по датом упутству.

Средства за обављање стручне контроле обезбеђују се у буџету.

## Јавни увид

### Члан 72.

Излагање нацрта плана на јавни увид врши се после извршене стручне контроле. Излагање нацрта плана на јавни увид оглашава се у дневном и/или локалном листу и траје најмање 15 дана од дана објављивања.

У току јавног увида сва заинтересована правна или физичка лица, грађани, цивилни и јавни сектор могу дати примедбе на изложено решење.

О излагању планског документа на јавни увид и евидентирању примедби стара се комисија за планове јединице локалне самоуправе за планска документа из надлежности јединице локалне самоуправе, односно комисија за просторне планове у надлежности Републике Србије коју образује министарство, а за просторне планове у надлежности аутономне покрајине комисија коју образује орган аутономне покрајине надлежан за послове просторног планирања и урбанизма.

О извршеном јавном увиду планског документа, надлежна комисија сачињава извештај који садржи податке о извршеном јавном увиду, са ставовима Комисије о прихватању појединих примедби са закључком о поступању за обрађивача.

Извештај из претходног става овог члана доставља се обрађивачу, које је дужан да у року од 30 дана од дана достављања извештаја поступи по одлукама садржаним у претходном ставу овог члана.

У случају да након јавног увида у нацрт планског документа надлежни орган, односно комисија за планове утврди да усвојене примедбе суштински мењају плански документ, доноси одлуку којом се носиоцу израде налаже да изради нови нацрт планта, у року који не може бити дужи од 60 дана од дана доношења одлуке.

Нацрт плана из претходног става овог члана подлеже стручној контроли и излаже се на поновни јавни увид.

## Доношење плана

### Члан 73.

Регионални просторни план доноси Влада Републике Србије.

Просторни план подручја посебне намене доноси Влада Републике Србије.

Просторни план предела доноси Скупштина јединице локалне самоуправе.

Просторни план јединице локалне самоуправе доноси Скупштина јединице локалне самоуправе.

Урбанистички план доноси скупштина општине, односно града, односно града Београда.

Донети план мора бити доступан јавности.

### **Измене и допуне плана**

#### **Члан 74.**

Проверу решења и утврђивање потребе да се приступи измени и допуни просторног или урбанистичког плана у целини или у појединостима врши орган надлежан за његово доношење, а најмање сваке четири године.

Измене и допуне плана у целини или у појединостима врше се на начин и по поступку прописаним за његово доношење.

## **VII. СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНИХ И УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА**

### **Сепарат о техничким условима изградње**

#### **Члан 75.**

Сепарат о техничким условима изградње (у даљем тексту: сепарат) је документ који по доношењу плана доноси ималац јавних овлашћења у оквиру своје надлежности, а нарочито кад плански документ не садржи податке о постојећем стању, услове, односно податке за израду техничке документације

Сепарат садржи одговарајуће услове и податке за израду техничке документације, а нарочито капацитете и место прикључења на комуналну и другу инфраструктуру према класама објеката и деловима подручја за које се доноси.

### **Обједињена процедура**

#### **Члан 76.**

Министарство, надлежни орган аутономне покрајине, односно надлежни орган јединице локалне самоуправе (у даљем тексту: надлежни орган), дужни су да спроводе обједињену процедуру за: издавање или измену локацијских услова; издавање грађевинске дозволе; издавања решења за изградњу објеката за коју се не прибавља грађевинска дозвола; пријаву радова; издавање употребне дозволе; прибављање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу; прибављање исправа и других докумената које издају имаоци јавних овлашћења, а услов су за изградњу објеката, односно за издавање локацијских услова, грађевинске дозволе и употребне дозволе из њихове надлежности, као и обезбеђење услова за прикључење на инфраструктурну мрежу (у даљем тексту: обједињена процедура).

Сва акта или документи које у вези са обједињеном процедуром доносе надлежни органи и имаоци јавних овлашћења, као и поднесци и документи који се достављају у обједињеној процедури, укључујући и техничку документацију, достављају се електронским путем у форми електронског документа.

Министар надлежан за послове грађевинарства ближе прописује начин поступак спровођења обједињене процедуре и уређује начин размене докумената и поднесака и форму у којој се достављају техничка документација и акта из претходног става овог члана.

### **Јавна доступност обједињених процедура**

#### **Члан 77.**

Надлежни орган је дужан да обједињену процедуру спроводи тако што води електронску, јавно доступну базу података о току сваког појединачног предмета, од подношења захтева за издавање локацијских услова, до издавања употребне дозволе, која садржи и акта прибављена и издата у тој процедури (у даљем тексту: регистар обједињених процедура).

У надлежном органу одређује се лице које води регистар обједињених процедура (у даљем тексту: регистратор), а ако се у надлежном органу не одреди регистратор, права и одговорности која су овим законом прописана за регистратора има руководиоца надлежне службе.

Министарство обезбеђује вођење јединствене, централне, јавне, електронске базе података, у којој су обједињени подаци из свих регистара обједињених процедура на територији Републике Србије, као и акта садржана у тим регистрима (у даљем тексту: централна евиденција), преко регистратора централне евиденције.

Регистратор централне евиденције формира централну евиденцију преузимањем података и електронских докумената из регистара обједињених процедура и стара се о јавној доступности те евиденције.

### **Информација о локацији**

#### **Члан 78.**

На захтев заинтересованог лица, а на основу важећег донетог просторног односно урбанистичког плана орган надлежан за издавање локацијских услова издаје информацију о локацији.

Информација о локацији садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели, односно на више катастарских парцела, на основу планског документа.

Информацију о локацији надлежни орган издаје у року од осам дана од дана подношења захтева, уз накнаду стварних трошкова издавања те информације.

### **Локацијски услови**

#### **Члан 79.**

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу за изградњу објеката за које се издаје грађевинска дозвола.

Локацијске услове за објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, издаје то министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине.

Локацијске услове за објекте који нису одређени као објекти за које грађевинску дозволу издаје министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Локацијски услови су јавна исправа која садржи податке о могућностима и ограничењима градње и све услове и податке неопходне за израду техничке документације, регулациону и грађевинску линију, а по потреби и нивелационе услове, на катастарској парцели која испуњава услове за грађевинску парцелу.

За изградњу линијских инфраструктурних објеката и објеката комуналне инфраструктуре, локацијски услови се могу издати за више катастарских парцела, односно делова катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих катастарских парцела, у складу са овим законом.

Изузетно, локацијски услови се и за друге објекте могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

Локацијски услови се издају на основу просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, просторног плана предела, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације, уређајних основа и урбанистичког пројекта.

Уколико за подручје, на коме се налази катастарска парцела за коју је поднет захтев за издавање локацијских услова, плански документ није донет,

локацијски услови издају се на основу подзаконског акта којим се уређују општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, и у складу са условима надлежних органа, односно организација, у складу са законом.

Локацијски услови за реконструкцију културног добра и изградњу објеката на подручју непокретног културног добра или другог непокретног културног добра заштићеног на основу прописа о заштити културних добара, издаје се са условима надлежног органа, односно организације надлежне за послове заштите споменика културе.

До доношења урбанистичког плана у складу са овим законом, локацијски услови за доградњу постојеће комуналне инфраструктуре издају се у складу са фактичким стањем у регулацији постојеће саобраћајнице или друге јавне површине.

Министар надлежан за послове урбанизма и грађевинарства прописује општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

### **Захтев за локацијске услове**

#### **Члан 80.**

Уз захтев за издавање локацијских услова подноси се ситуациони план који садржи планирану диспозицију, висину, габарит и намену објекта и идејно решење будућег објекта, односно дела објекта (скица, цртеж, графички приказ и сл.).

Надлежни орган искључиво врши проверу испуњености услова за добијање локацијских услова и не испитује веродостојност докумената које прибавља у процедури.

Надлежни орган у складу са претходним ставом овог члана проверава искључиво:

- 1) надлежност за поступање по захтеву, односно пријави;
- 2) да ли је подносилац захтева лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац захтева односно пријаве;
- 3) да ли захтев садржи све прописане податке;
- 4) да ли је уз захтев приложена сва прописана документација;
- 5) да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе;

Ако надлежни орган провером из претходног става овог члана утврди недостатке, без одлагања ће обавестити о томе подносиоца захтева закључком.

Ако подносилац захтева отклони утврђене недостатке и поднесе усаглашени захтев у року од 30 дана од дана пријема закључка из претходног става овог члана, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен од стране надлежног органа, нити поново плаћа административну таксу.

### **Прибављање података и услова од имаоца јавних овлашћења**

#### **Члан 81.**

Надлежни орган је дужан да у року од пет радних дана од дана пријема захтева за издавање локацијских услова, имаоцима јавних овлашћења, који у складу са овим законом и посебним прописом утврђују услове за изградњу објеката, достави захтев за издавањем података и тих услова, ако се они не могу прибавити увидом у плански документ, односно сепарат.

Ималац јавних овлашћења је дужан да поступи по захтеву из претходног става овог члана, у року од 15 дана од дана пријема захтева, а за објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, у року од 30 дана од дана пријема захтева.

Ако ималац јавних овлашћења не поступи у прописаном року, надлежни орган ће о томе обавестити подносиоца захтева и поднеће урбанистичком инспектору захтев за покретање прекршајног поступка.



Акт о издавању услова ималаца јавних овлашћења садржи и све износе и доспећа обавеза плаћања накнаде за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и износ и доспећа обавеза плаћања других накнада, односно такси, у складу са посебним законима.

Ималац јавних овлашћења има право само на накнаду стварних трошкова за издавање тражених података, услова, сагласности и других аката, а не и за спровођење других радњи из своје надлежности.

Министар надлежан за послове урбанизма и грађевинарства, према класи и намени објекта, прописује који се услови за пројектовање и прикључење обавезно прибављају од ималаца јавних овлашћења у поступку издавања локацијских услова и обавезну садржину, поступак и начин издавања тих услова.

### **Рок за издавање локацијских услова**

#### **Члан 82.**

Надлежни орган је дужан да изда локацијске услове у року од пет радних дана од дана прибављања свих потребних података, услова, исправа и других података од имаоца јавних овлашћења.

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском, односно градском већу, у року од седам дана од дана достављања локацијских услова, а ако је локацијске услове издало надлежно министарство или надлежни орган аутономне покрајине, приговор се изјављује Влади, преко надлежног министарства.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

### **Садржина локацијских услова**

#### **Члан 83.**

Локацијски услови садрже све потребне урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, главног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

Општи део локацијских услова садржи податке о:

1) броју и површини катастарске парцеле, осим за линијске инфраструктурне објекте и антенске стубове;

2) називу планског документа, односно просторном плану или урбанистичком плану на основу којег се издају локацијски услови;

Правила грађења локацијских услова садрже правила грађења за предметну парцелу, односно:

1) податке о постојећим објектима на тој парцели које је потребно уклонити пре грађења;

2) класу и намену објекта;

3) регулациону и грађевинску линију односно положај објекта у односу на регулационе линије;

4) дозвољени индекс заузетости парцеле;;

5) дозвољену висину објекта;

6) услове и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила;

7) друге услове у складу са посебним законом.

Правила уређења локацијских услова садрже могућности и техничке услове за прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру;

Локацијским условима може се предвидети и фазна, односно етапна изградња.

Локацијски услови важе годину дана од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Министар надлежан за послове урбанизма и грађевинарства, према класи и намени објекта, прописује класификацију објекта према намени, функционалним и структуралним карактеристикама и степену утицаја на окружење, с обзиром на ризике везане за изградњу и експлоатацију.

## VIII. УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

### Начела

#### Члан 84.

Планирањем и уређењем грађевинског земљишта насеља обезбеђује се:

- 1) рационално коришћење грађевинског земљишта према његовој намени;
- 2) усклађеност изградње инфраструктуре и другог уређења јавног грађевинског земљишта;
- 3) квалитетнији животни услови у насељу;
- 4) синхронизовано програмско планирање уређивања земљишта;
- 5) пуна самосталност и одговорност локалне самоуправе у комуналном уређивању и уређењу својих насеља;
- 6) учешће привредног сектора у комуналном уређењу и развоју;
- 7) регулисани принципи и правила за прибављање или отуђење грађевинског земљишта;
- 8) очување вредности и животне средине насеља, суседних насеља и региона.

#### Члан 85.

Општина се стара о рационалном коришћењу грађевинског земљишта и може донети програм уређивања тог земљишта, нарочито ради изградње већих зона предвиђених планом.

Грађевинско земљиште користи се према његовој намени и на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом.

Грађевинско земљиште општина може да прибавља, уређује, даје у закуп или отуђује, у складу са законом.

### Појам

#### Члан 86.

Грађевинско земљиште јесте земљиште на којем су изграђени објекти и земљиште које служи редовној употреби тих објеката, као и земљиште које је, у складу са законом, одговарајућим планом предвиђено за изградњу и редовно коришћење објеката.

### Врсте грађевинског земљишта

#### Члан 87.

Грађевинско земљиште може бити:

- 1) грађевинско земљиште у грађевинском подручју;
- 2) грађевинско земљиште ван грађевинског подручја.

### Коришћење грађевинског земљишта

#### Члан 88.

Грађевинско земљиште користи се као изграђено или неизграђено.

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

Неизграђено грађевинско земљиште јесте земљиште:

- 1) на којем нису изграђени објекти;
- 2) на којем су изграђени објекти супротно закону;
- 3) на којем су изграђени привремени објекти.

## Јавно грађевинско земљиште

### Члан 89.

Грађевинско земљиште на којем су, до дана ступања на снагу овог закона, изграђени јавни објекти од општег интереса и јавне површине од општег интереса и које је у државној својини, јесте јавно грађевинско земљиште.

Јавно грађевинско земљиште, у смислу овог закона, јесте и земљиште које је планом донетим у складу са овим законом, намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине од општег интереса и које је у државној својини.

### Уређивање грађевинског земљишта

#### Члан 90.

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено, изграђено и неизграђено.

Општина уређује грађевинско земљиште и стара се о његовом коришћењу према намени предвиђеној планом, у складу са овим законом.

Уређивање грађевинског земљишта обавља се у складу са важећим планским документом према средњорочним и годишњим програмима уређивања које доноси јединица локалне самоуправе.

Ради обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта, Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе 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.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

### Припремање и опремање грађевинског земљишта

#### Члан 91.

Припремање грађевинског 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, а 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 уређење јавних површина.

Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење јавне површине од општег интереса.

Објекти комуналне инфраструктуре, путни објекти, тунели, линијски инфраструктурни објекти, електроенергетски и електронски објекти или комуникационе мрежа и уређаји могу се градити и на пољопривредном земљишту.

### Финансирање уређивања грађевинског подручја

#### Члан 92.

Финансирање уређивања грађевинског подручја обезбеђује се из средстава остварених од:

- 1) доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- 2) закупнине за грађевинско земљиште;
- 3) отуђења или размене грађевинског земљишта;
- 4) других извора у складу са законом.

## **Допринос за уређивање грађевинског земљишта**

### **Члан 93.**

За уређивање грађевинског земљишта плаћа се допринос јединици локалне самоуправе на чијој територији је планирана изградња објекта.

Новчана средства добијена од доприноса за уређење грађевинског земљишта користе се за уређивање (припремање и опремање) грађевинског земљишта, прибављање грађевинског земљишта у јавну својину и изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за објекте јавне намене у јавној својини, инфраструктурне објекте, отворена дечја игралишта, отворене спортске терене, атлетске стазе, комуналне и инфраструктурне линијске објекте.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта се плаћа и када се намена објекта, односно дела објекта, мења из једне намене у другу намену за коју је прописан већи износ доприноса.

Инвеститор који уклања постојећи објекат који је изграђен у складу са законом, у циљу изградње новог објекта на истој локацији, плаћа допринос за уређивање грађевинског земљишта само за разлику у броју квадрата корисне површине између објекта који планира да изгради и објекта који се уклања.

## **Утврђивање висине доприноса**

### **Члан 94.**

Износ доприноса се утврђује тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње у јединици локалне самоуправе, односно градској општини, према последњим објављеним подацима органа надлежног за послове статистике, помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у метрима квадратним, и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта које утврђује јединица локалне самоуправе.

Скупштина јединице локалне самоуправе општим актом утврђује зоне и врсте намена објеката из претходног става овог члана, износе коефицијената зоне и коефицијената намене, критеријуме, износ и поступак умањивања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, посебна умањења износа доприноса за недостајућу инфраструктуру као и услове и начин обрачуна умањења и друге погодности за инвеститоре, метод валоризације и средство обезбеђења плаћања доприноса у случају плаћања у ратама као и друга питања од значаја за обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта се умањује за трошкове инфраструктурног опремања грађевинског земљишта средствима инвеститора, као и за вредност земљишта које инвеститор уступа јединици локалне самоуправе за изградњу инфраструктурних објеката.

Скупштина јединице локалне самоуправе својим појединачним актом може предвидети додатне погодности за плаћање доприноса за објекте од посебног значаја за развој јединице локалне самоуправе, као и за објекте социјалног становања код којих је инвеститор Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе.

## **Уређивање грађевинског земљишта средствима физичких или правних лица**

### **Члан 95.**

Грађевинско земљиште које није уређено у смислу овог закона, а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски

услови, односно грађевинска дозвола, може се припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица.

Заинтересовано физичко или правно лице подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта, о коме је надлежни орган дужан да одлучи у року од 15 дана од дана пријема предлога.

Надлежни орган може са подносиоцем предлога закључити уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта, који нарочито садржи:

1) податке о локацији, односно зони у којој се планира опремања грађевинског земљишта;

2) податке из планског документа и техничке услове за изградњу;

3) податке из програма уређивања грађевинског земљишта;

4) динамику и рок изградње;

5) обавезу јединице локалне самоуправе као инвеститора да обезбеди стручни надзор у току извођења радова;

6) одређивање учешћа сваке уговорне стране у обезбеђивању, односно финансирању израде техничке документације и стручне контроле техничке документације, извођењу радова и избору извођача радова, као и других трошкова у вези са опремањем грађевинског земљишта, укључујући висину и рокове обезбеђивања финансијских и других средстава;

7) одређивање објеката који се граде и који ће прећи у својину јединице локалне самоуправе;

8) одређивање износа учешћа уговорних страна у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта и уговорена умањења износа доприноса за уређивање грађевинског земљишта;

9) средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна.

### **Отуђење, размена и давање у закуп и прибављање грађевинског земљишта у јавној својини**

#### **Члан 96.**

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

Отуђење, размена или давање у закуп грађевинског земљишта из претходног става 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. Отуђење грађевинског земљишта, када је власник грађевинског земљишта у јавној својини јединица локалне самоуправе спроводи јединица локалне самоуправе.

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

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

Власник грађевинског земљишта у јавној својини ближе уређује услове, поступак, начин и садржину уговора о отуђењу, размени или давању у закуп.

### **Грађевинска парцела**

#### **Члан 97.**

Грађевинска парцела јесте катастарска парцела која задовољава услове за изградњу прописане планом и која је намењена за грађење, на земљишту које је

планом предвиђено за изградњу и која одговара условима садржаним у правилима уређења и у правилима грађења.

### **Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле**

#### **Члан 98.**

За грађење, односно постављање комуналне инфраструктуре, путних објеката, тунела, линијских инфраструктурних објеката, електроенергетских и електронских објеката или комуникационих мрежа и уређаја, може се формирати грађевинска парцела која одступа од површине или положаја предвиђених планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије. Као доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини признаје се и уговор о успостављању права службености пролаза са власником послужног добра, односно сагласност власника послужног добра.

За објекте из претходног става овог члана, који се састоје из подземних и надземних делова, грађевинска парцела формира се за надземне делове тих објеката (главни објекат, улазна и излазна места, ревизиона окна и сл.), док се за подземне делове тог објекта у траси коридора не формира посебна грађевинска парцела, а као доказ о решеним имовинско-правним односима на земљишту може се поднети и уговор о установљавању права службености, односно уговор о закупу земљишта у приватној својини са власником земљишта, закључен у складу са посебним прописима, као и уговор о успостављању права службености закључен са власником, односно корисником земљишта који је ималац јавних овлашћења, на период који одреди власник, односно корисник земљишта.

Земљиште изнад подземног линијског инфраструктурног објекта не мора представљати површину јавне намене. Изнад подземног инфраструктурног објекта изузетно могу се градити објекти у складу са овим законом, уз прибављање техничких услова у складу са посебним законом, зависно од врсте инфраструктурног објекта.

Уколико се надземни линијски инфраструктурни објекат простире преко територија две или више катастарских општина, пре издавања употребне дозволе, формира се једна или више грађевинских парцела, тако да једна грађевинска парцела представља збир делова појединачних катастарских парцела унутар границе катастарске општине, осим у случају када је као доказ о решеним имовинско-правним односима у поступку издавања грађевинске дозволе поднет уговор о праву службености, у складу са овим законом.

За постављање стубних трансформаторских станица, мерно-регулационих станица за гас код потрошача, електродистрибутивних, електропреносних, анемометорских и метеоролошких стубова, као и стубова електронских комуникација и за надземне електроенергетске водове не примењују се одредбе о формирању грађевинске парцеле прописане овим законом и не формира се посебна грађевинска парцела.

### **Право службености за посебне случајеве формирања грађевинске парцеле**

#### **Члан 99.**

За изградњу, доградњу или реконструкцију комуналне инфраструктуре и линијских инфраструктурних и електроенергетских објеката, као доказ о решеним имовинско-правним односима на земљишту, може се, уместо прописаних доказа из овог члана и других доказа прописаних овим законом доставити и попис катастарских парцела са приложеним сагласностима власника, односно корисника земљишта. Када се као доказ о решеним имовинско-правним односима на земљишту прилаже уговор о установљавању права службености или сагласност власника или корисника земљишта, орган надлежан за послове

државног премера и катастра уписује право својине само на објекту, а уговор, односно сагласност власника се уписује у лист непокретности који води орган надлежан за послове државног премера и катастра.

Када је Република Србија власник земљишта на коме није уписано право коришћења у корист неког другог лица, Републичка дирекција за имовину Републике Србије, у име Републике Србије, даје сагласност или закључује уговоре о успостављању права службености на том земљишту.

На земљишту изнад подземних делова објекта из првог става овог члана и на земљишту испод водова високонапонских далеководова и елиса ветротурбина, инвеститор има право пролаза или прелета испод, односно изнад земљишта, уз обавезу сопственика, односно држаоца тог земљишта да не омета изградњу, одржавање и употребу тог објекта.

Инвеститор за изградњу, доградњу или реконструкцију комуналне инфраструктуре и линијских инфраструктурних и електроенергетских објеката 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 и на начин који је у складу са таквим технолошким поступком.

Сви власници и држаоци суседног и околног земљишта дужни су да омогуће несметани приступ градилишту и трпе извођење радова за потребе изградње објекта или уређаја комуналне инфраструктуре и линијских инфраструктурних и електроенергетских објеката.

Инвеститор је дужан да власницима или држаоцима суседног или околног земљишта надокнади штету која буде причињена пролазом и превозом и врати земљиште у првобитно стање. Ако не буде постигнут споразум о висини накнаде штете, одлуку о томе доноси надлежни суд.

### **Земљиште за редовну употребу објекта**

#### **Члан 100.**

Земљиште за редовну употребу јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу и које по спроведеном поступку, у складу са овим законом, постаје катастарска парцела.

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

Власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који није уписан као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је тај објекат, односно део објекта изграђен, стиче право својине на катастарској парцели на коме је тај објекат изграђен.

Власник објекта, односно посебног физичког дела објекта изграђеног у отвореном стамбеном блоку који није уписан као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је тај објекат, односно део објекта изграђен, стиче право својине на делу катастарске парцеле испод објекта на коме је тај објекат изграђен.

Влада ближе уређује поступак и процедуру одређивања земљишта за редовну употребу објеката.

### **Парцелација**

#### **Члан 101.**

На једној катастарској парцели може да се образује већи број грађевинских парцела (у даљем тексту: парцелација) које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног у планском документу, а уколико плански документ није донет, у подзаконском акту којим се утврђују општа правила парцелације, регулације и изградње, на основу пројекта парцелације.

У случају када је више објеката различитих власника изграђено на једној катастарској парцели, поступком парцелације на основу сагласности



власника постојећих објеката или земљишта се за сваки објекат после парцелације формира посебна катастарска парцела.

Приликом парцелације на основу правноснажне судске одлуке за потребе развргнућа сувласничке или сукорисничке заједнице у судском поступку, не морају се примењивати одредбе о минималној површини грађевинске парцеле, о приступу јавној саобраћајној површини, висини и удаљењу објеката, који су прописани планским документом или подзаконским актом којим се утврђују општа правила парцелације, регулације и изградње, на основу пројекта парцелације за ту зону.

### **Препарцелација**

#### **Члан 102.**

На већем броју катастарских парцела може да се образује једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, а уколико плански документ није донет, у подзаконском акту којим се утврђују општа правила парцелације, регулације и изградње (у даљем тексту: препарцелација) на основу пројекта препарцелације.

### **Пројекат препарцелације и парцелације**

#### **Члан 103.**

Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар.

Пројекат парцелације и препарцелације садржи текстуални и графички део.

Текстуални део пројекта парцелације и препарцелације садржи:

- 1) правни и плански основ;
- 2) обухват пројекта;
- 3) намена појединих парцела.

Графички део пројекта парцелације, односно препарцелације је пројекат геодетског обележавања и садржи:

- 1) грађевинске парцеле са аналитичко-геодетским елементима;
- 2) регулацију и приступ локацији.

Изградом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.

Пројекат препарцелације, односно парцелације потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од седам дана.

Ако надлежни орган утврди да пројекат препарцелације, односно парцелације није урађен у складу са важећим планским документом, односно подзаконским актом којим се утврђују општа правила парцелације, регулације и изградње, обавестиће о томе подносиоца захтева.

Подносилац захтева може поднети приговор на обавештење надлежног органа општинском, односно градском већу, у року од десет дана од дана достављања.

### **Спровођење препарцелације и парцелације**

#### **Члан 104.**

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

Уз захтев за спровођење препарцелације, односно парцелације подноси се доказ о решеним имовинско-правним односима за све катастарске парцеле и пројекат препарцелације, односно парцелације потврђен од стране

органа надлежног за послове урбанизма јединице локалне самоуправе, чији саставни део је 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 надлежном органу који је потврдио пројекат препарцелације, односно парцелације.

На решење о формирању катастарске/их парцеле/а може се изјавити жалба у року од петнаест дана од дана достављања решења.

Правноснажно решење о формирању катастарске/их парцеле/а орган надлежан за послове државног премера и катастра доставља и Пореској управи на територији на којој се налази предметна непокретност.

#### **Члан 105.**

Кад је пројекат препарцелације израђен за потребе експропријације, као и за грађевинске парцеле јавне намене одређене на основу плана, уз захтев за провођење препарцелације подноси се пројекат препарцелације потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра доноси решење о формирању катастарских парцела, на основу пројекта препарцелације или парцелације, при чему се решењем не мења власник на новоформираним катастарским парцелама, а примерак решења доставља се власницима грађевинског земљишта и подносиоцу захтева.

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

### **Исправка граница и спајање суседних парцела**

#### **Члан 106.**

Исправка граница суседних катастарских парцела на предлог и уз сагласност власника, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Елаборат геодетских радова из првог става овог члана израђује се у складу са прописима о државном премеру и катастру.

Пре израде елабората геодетских радова, власник катастарске парцеле решава имовинско правне односе.

Уколико је суседна катастарска парцела у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

Власник парцеле, након израде елабората геодетских радова, органу надлежном за послове државног премера и катастра, подноси захтев за исправку граница парцеле и уз захтев и доказ о решеним имовинско правним односима.

Приликом 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 сноси власници катастарских парцела којима је припојено земљиште.

### **Промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште**

#### **Члан 107.**

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

парцела којима је промењена намена, а по добијању акта орган надлежан за послове државног премера и катастра дужан је да у року од 60 дана упише забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене земљишта.

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

Пољопривредно земљиште којем је планским документом промењена намена у грађевинско, до привођења земљишта намени може се користити за пољопривредну производњу.

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

Накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште не плаћа се:

1) 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 култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште.

2) приликом изградње објеката јавне намене у складу са програмом уређивања грађевинског земљишта када је обвезник плаћања Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

### **Промена намене шумског земљишта у грађевинско земљиште**

#### **Члан 108.**

Када се планским документом промени намена шумског у грађевинско земљиште, орган надлежан за доношење плана је дужан да у року од 15 дана од дана ступања на снагу планског документа, министарству надлежном за послове шумарства и 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 шумског земљишта-шуме, у базу података катастра непокретности из које се издаје лист непокретности.

Власник катастарске парцеле којој је промењена намена из шумског у грађевинско земљиште дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања локацијских услова, односно грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређују шуме.

Од дана ступања на снагу планског документа којим је извршена промена намене шумског земљишта у грађевинско земљиште, власник таквог земљишта остварује сва права власника на грађевинском земљишту, у складу са овим законом.

### **Урбана комасација**

#### **Члан 109.**

Урбана комасација је поступак којим се постојеће катастарске парцеле које због површине, облика, положаја или немогућности приступа јавној

површини не испуњавају услове за грађевинску парцелу на подручју за које је донет урбанистички план (у даљем тексту: комасационо подручје) претварају у грађевинске парцеле, у складу са важећим планским документом, у циљу рационалног коришћења и уређења грађевинског земљишта, уз истовремено решавање имовинско правних односа који настану у овом поступку.

Урбана комасација се спроводи уз поштовање начела неповредивости стварних права власника катастарских парцела, начела једнаке вредности и начела доделе нових катастарских парцела.

Предмет урбане комасације су све катастарске парцеле на комасационом подручју које чине комасациону масу, осим катастарских парцела:

1) на којима су изграђени објекти у складу са важећим планским документом;

2) неизграђеног грађевинског земљишта које испуњава услове за грађевинску парцелу у складу са важећим планским документом;

3) јавне намене које су уређене или изграђене у складу са важећим планским документом.

Грађевинско земљиште унутар комасационог подручја се дели на издвојене површине предвиђене за изградњу површина или објеката јавне намене које се додељују у власништво носиоцима права јавне својине у складу са законом и издвојене површине за прерасподелу које се додељују осталим носиоцима стварних права.

Издвојене површине за јавне намене из претходног става овог члана утврђују се пре формирања грађевинских парцела за прерасподелу осталим носиоцима стварних права, а њихова укупна површина не може бити већа од 33% у односу на укупну комасациону масу.

У поступку урбане комасације, на новоформиране катастарске парцеле преноси се право власништва, као и терети ако су били уписани на катастарској парцели која је унета у комасациону масу.

Странке у поступку комасације су власници и носиоци других стварних права на грађевинском земљишту које је предмет комасације, лица која имају правни основ за упис права својине на непокретности, али то право није уписано у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима до дана ступања на снагу одлуке о комасацији, као и јединица локалне самоуправе на чијој територији се спроводи поступак комасације.

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

Влада, на предлог министарства надлежног за послове урбанизма, образује републичку комисију за урбану комасацију.

## **Одлука о урбаној комасацији**

### **Члан 110.**

Пре доношења одлуке о урбаној комасацији, комисија, по захтеву власника, односно других носиоца стварних права на катастарским парцелама чија површина представља најмање 51% површине подручја за које је донет план генералне или план детаљне регулације утврђује основаност захтева, у року од десет дана од дана подношења захтева.

Ако комисија утврди испуњеност услова из претходног става овог члана, у даљем поступку приступа утврђивању граница комасационог подручја и одређује странке у поступку. Комисија за урбану комасацију о утврђеним чињеницама сачињава извештај, који је јавно доступан свим заинтересованим лицима.

По утврђивању испуњености услова за урбану комасацију, комисија за урбану комасацију предлаже скупштини јединице локалне самоуправе доношење одлуке о урбаној комасацији. По доношењу одлука се објављује у

јавном гласилу јединице локалне самоуправе и најмање једном локалном и једном дневном листу у Републици Србији и основ је за упис забележбе о спровођењу урбане комасације у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима. Након уписа забележбе, промене на комасационом подручју су могуће само уз сагласност и одлуку комисије. Забрана промена без сагласности комисије траје до завршетка процеса урбане комасације, односно до момента брисања забележбе у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.

По доношењу одлуке скупштине јединице локалне самоуправе о урбаној комасацији, на предлог комисије за урбану комасацију, орган надлежан за послове урбанизма спроводи јавни позив за пријављивање и утврђивање потребних података за спровођење урбане комасације, у року од осам дана од дана ступања на снагу одлуке о урбаној комасацији, који се објављује у јавном гласилу јединице локалне самоуправе и најмање једном локалном и једном дневном листу у Републици Србији.

Рок за пријаву података из претходног става овог члана је 30 дана од дана објављивања јавног позива, у ком року је комисија за урбану комасацију дужна да спроведе јавно излагање и ближе упозна заинтересована лица са начелима урбане комасације и принципима прерасподеле грађевинског земљишта, о чему сачињава извештај. По окончању јавног излагања, комисија за урбану комасацију приступа изради пројекта комасације.

### **Пројекат урбане комасације**

#### **Члан 111.**

Пројекат урбане комасације израђује се у складу са правилима парцелације и препарцелације садржаним у важећем планском документу и правилима комасације, са јасно приказаним постојећим и новопланираним стањем, са свим фактичким, просторним и правним променама које ће наступити на комасационом подручју. По изради, комисија за урбану комасацију организује јавни увид у пројекат урбане комасације у трајању од тридесет дана.

Странке у поступку урбане комасације имају право приговора на предложена решења из пројекта урбане комасације у року од 30 дана од дана истека рока за јавни увид.

Комисија за урбану комасацију одлучује о приговору у року од осам дана од дана пријема приговора, а извештај који садржи податке о јавном увиду, са свим примедбама и приговорима, са одлукама о приговорима, доставља се обрађивачу пројекта урбане комасације који је дужан да у року од осам дана измени и допуни пројекат урбане комасације, у складу са донетим одлукама комисије за урбану комасацију. Пројекат урбане комасације доставља се комисији за урбану комасацију и органу јединице локалне самоуправе надлежном за послове урбанизма на потврђивање.

По потврђивању пројекат урбане комасације се објављује у службеном гласилу јединице локалне самоуправе.

По ступању на правну снагу, пројекат урбане комасације се доставља органу јединице локалне самоуправе надлежном за имовинско правне послове, који по спроведеном поступку доноси решење о урбаној комасацији.

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

Правноснажно решење о урбаној комасацији, са доказом о исплаћеним накнадама у поступку урбане комасације је основ за упис новоформиране катастарске парцеле у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

## Прерасподела грађевинских парцела

### Члан 112.

Прерасподела грађевинских парцела врши се тако што се, увек када је то могуће, власнику додељује грађевинско земљиште са положајем који је исти или сличан земљишту које је унето у комасациону масу, на основу мерила површине или на основу мерила вредности.

На основу мерила површине земљишта, сваком власнику припада грађевинско земљиште у површини парцеле која је унета у комасациону масу, умањено за удео у површини која ће бити коришћена за јавне намене и коју је утврдила комисија за комасацију.

На основу мерила вредности земљишта, сваком власнику припада једна или више грађевинских парцела, чија тржишна вредност након спроведене урбане комасације (посткомасациона вредност) одговара најмање вредности грађевинског земљишта унетог у комасациону масу (преткомасациона вредност).

У случају да настане разлика у површини између додељене и унете површине, а након одбитка дела површина за јавне намене (по критеријуму унете површине и унете вредности земљишта) та разлика се надокнађује у новцу.

Новчане накнаде утврђује комисија за урбану комасацију.

Трошкове припреме поступка урбане комасације (израда пројекта комасације, геодетски радови и др.) падају на терет јединице локалне самоуправе на чијој територији се спроводи поступак урбане комасације.

По окончању поступка урбане комасације, комисија за комасацију посебним решењем утврђује висину учешћа свих странака у стварним трошковима.

Трошкове урбане комасације сnose учесници комасације, ако је поступак покренут на њихову иницијативу (најмање 51% површине). Поступак спроводи локална самоуправа о трошку власника земљишта. Комисија је у обавези да пре доношења одлуке о урбаној комасацији, сваком учеснику достави предрачун трошкова које ће сносити до окончања поступка. Обрачун стварних трошкова сачињава се приликом израде појединачних решења о урбаној комасацији, а стварни трошкови могу премашити предрачун трошкова за највише 20%.

### Члан 113.

Даном правноснажности решења о урбаној комасацији:

1) сва стварна права и терети који су постојали на катастарским парцелама унетим у комасациону масу преносе се на новоформирану катастарску парцелу која прерасподелом припадне новом имаоцу права својине;

2) доспевају сва плаћања из комасационе масе и у комасациону масу, осим ако решењем о комасацији није другачије одређено;

3) по стављању забележбе о урбаној комасацији, орган надлежан за послове државног премера и катастра може вршити измене у регистру непокретности на територији која је обухваћена урбаном комасацијом, искључиво на захтев комисије.

Влада ближе прописује састав, делокруг и одговорност републичке комисије за комасацију, поступак спровођења комасације, садржину одлуке о комасацији, садржину, услове и начин издавања решења о комасацији, поступак израде и садржину пројекта комасације, начин процене вредности земљишта у поступку урбане комасације, трошкове и обвезнике плаћања трошкова.

## IX. ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА

### Начела

#### Члан 114.

Изградња и грађење објеката врши се:

- 1) у складу са плановима и правилима градње;
- 2) на основу грађевинске дозволе;
- 3) уз пуно учешће, надлежност и одговорност струке;
- 4) на основу ваљане и примерене техничке документације;
- 5) уз поједностављене и убрзане процедуре;
- 6) уз помоћ и подршку надлежних органа, а нарочито локалне самоуправе;
- 7) тако да се реализује право људи на несметан приступ, кретање, боравак и рад;
- 8) са циљем доприноса унапређењу енергетске ефикасности;
- 9) уз примену свих мера превенција несрећа и заштите од пожара, експлозија и природних непогода.

### Унапређење енергетске ефикасности

#### Члан 115.

Унапређење енергетске ефикасности је смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе зграда и простора.

### Енергетска својства објекта

#### Члан 116.

Зграда која за своје функционисање подразумева утрошак енергије, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства зграда.

Енергетска својства зграда јесу стварно потрошена или прорачуната количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем, а односе се нарочито на енергију за грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење.

Енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима зграда који издаје овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима објеката.

Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Министар надлежан за послове урбанизма и грађевинарства ближе прописује енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава зграда, енергетске захтеве за нове и постојеће зграде, као и услове, садржину и начин издавања сертификата.

### Несметано кретање и приступ

#### Члан 117.

Зграде јавне и пословне намене, као и други објекти за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), морају се пројектовати, градити и одржавати тако да свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама, омогућавају несметан приступ, кретање и боравак, односно коришћење у складу са одговарајућим техничким прописима чији су саставни део

стандарди који дефинишу обавезне техничке мере и услове пројектовања, планирања и изградње, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да се свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад.

Министар надлежан за послове урбанизма и грађевинарства ближе прописује техничке прописе чији су саставни део стандарди који дефинишу обавезне техничке мере и услове пројектовања, планирања и изградње, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

### **Посебни случајеви грађења**

#### **Члан 118.**

Грађењу објекта, односно извођењу појединих радова може се приступити и без претходно прибављене грађевинске дозволе ако се објекат 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.

Објекат из претходног става овог члана инвеститор је дужан да уклони у року који одреди орган надлежан за послове грађевинске инспекције, а који не може бити дужи од 30 дана, или може остати као стални ако инвеститор прибави грађевинску дозволу у року од шест месеци од престанка околности које су проузроковале његово грађење.

### **Претходни радови**

#### **Члан 119.**

Пре почетка израде техничке документације за грађење објекта за које грађевинску дозволу издаје надлежно министарство, односно аутономна покрајина, а који се финансирају средствима из буџета, обављају се претходни радови на основу чијих резултата се израђује претходна студија оправданости и студија оправданости.

За грађење објекта из претходног става овог члана, за које се на основу планског документа могу издати локацијски услови, не израђује се претходна студија оправданости са генералним пројектом.

Претходни радови, у зависности од класе и карактеристика објекта, обухватају: истраживања и израду анализа и пројеката и других стручних материјала; прибављање података којима се анализирају и разрађују инжењерскогеолошки, 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.

### **Претходна студија оправданости**

#### **Члан 120.**

Претходном студијом оправданости утврђује 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.

Претходна студија оправданости садржи генерални пројекат.

### **Студија оправданости**

#### **Члан 121.**

Студијом оправданости одређује 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 за пројекте који се финансирају средствима из буџета.

Студија оправданости садржи идејни пројекат.

### **Ситуациони план**

#### **Члан 122.**

Ситуациони план садржи:

- 1) дужине појединих страна грађевинске парцеле;
- 2) висинске коте постојећег земљишта и нивелације;
- 3) регулационе и грађевинске линије и положај и спратност објекта;
- 4) положај и бројеве суседних катастарских парцела и зграда, као и

назив улице.

### **Садржина и врсте техничке документације**

#### **Члан 123.**

Техничка документација израђује се као:

- 1) генерални пројекат;
- 2) идејно решење;
- 3) идејни пројекат;
- 4) главни пројекат;
- 5) пројекат за грађевинску дозволу;
- 6) пројекат за извођење;
- 7) пројекат изведеног објекта.

### **Генерални пројекат**

#### **Члан 124.**

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; инжењерскогеолошким-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.

### **Идејно решење**

#### **Члан 125.**

Идејно решење се израђује за потребе прибављања локацијских услова, а може бити део урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Идејно решење одређује положај, облик и изглед објекта и садржи ситуациони план, архитектонске цртеже који приказују изгледе објекта и намену објекта.

### **Идејни пројекат**

#### **Члан 126.**

Идејни пројекат се израђује за потребе изградње објеката и извођења радова за које се не издаје грађевинска дозвола, као и за објекте за које грађевинску дозволу издаје надлежно министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, када подлеже стручној контроли од стране ревизионе комисије.

Идејни пројекат одређује намену, положај, облик, капацитет, функционалне карактеристике и организацију објекта и изглед објекта и садржи: ситуациони план; архитектонске цртеже који одређују објекат у простору (основе, карактеристичне пресеке, изгледе); намену објекта; технички опис са техничко-технолошким и експлоатационим карактеристикама објекта и планирану инвестициону вредност објекта.

### **Главни пројекат**

#### **Члан 127.**

Главни пројекат који се израђује за потребе инвеститора и изградње објекта је скуп међусобно усаглашених пројеката којим се утврђују грађевинско-техничке карактеристике објекта са опремом и инсталацијама и инвестициона вредност објекта и по правилу садржи:

- 1) ситуациони план;
- 2) архитектонске и грађевинске цртеже који одређују објекат у простору (основе, пресеке, изгледе);
- 3) намену објекта; технички опис са техничко-технолошким карактеристикама објекта;
- 4) податке геотехничких и других потребних истражних радова;
- 5) разраду техничко-технолошких карактеристика објекта са опремом и инсталацијама;
- 6) прорачун грађевинских конструкција, стабилности и сигурности објекта;
- 7) податке потребних геодетских радова;
- 8) решење темељења објекта;
- 9) техничко решење инфраструктуре са начином прикључења и уређења слободних површина;
- 10) услове заштите суседних објеката;
- 11) предмер и предрачун.

### **Пројекат за грађевинску дозволу**

#### **Члан 128.**

Пројекат за грађевинску дозволу се израђује или комплетира из већ урађене техничке документације за потребе прибављања решења о грађевинској дозволи.

Пројекат за грађевинску дозволу садржи ситуациони план, архитектонске цртеже који одређују објекат у простору (основе, карактеристичне пресеке, изгледе) и намену објекта.

Пројекат за грађевинску дозволу обавезно садржи и изјаву главног пројектанта, одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је пројекат израђен у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке.

За објекте за које је законом којим се уређује заштита од пожара прописана мера обавезне заштите од пожара, саставни део пројекта за грађевинску дозволу јесте и елаборат о заштити од пожара.

### **Пројекат за извођење**

#### **Члан 129.**

Пројекат за извођење израђује се за потребе извођења радова на грађењу.

Пројекат за извођење је скуп међусобно усаглашених пројеката којим се утврђују грађевинско-техничке, технолошке и експлоатационе карактеристике објекта са опремом и инсталацијама, техничко-технолошка и организациона решења за градњу објекта, инвестициона вредност објекта и услови одржавања објекта.

Пројекат из првог става овог члана обавезно садржи и изјаву главног пројектанта и изјаве одговорних пројектаната којима се потврђује да је пројекат израђен у складу са грађевинском дозволом, пројектом за грађевинску дозволу, прописима и правилима струке.

Пројекат за извођење се може израђивати и у фазама, у ком случају се радови изводе само за ону фазу за коју је пројекат за извођење потврђен у складу са претходним ставом овог члана.

За објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење, односно пројекат изведеног објекта.

Сагласност из претходног става овог члана прибавља се у поступку обједињене процедуре, у року од 15 дана од дана подношења захтева за добијање употребне дозволе, односно у року од 30 дана у случају да се прибавља за објекте за које решење о грађевинској дозволи које доноси надлежно министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине.

### **Пројекат изведеног објекта**

#### **Члан 130.**

Пројекат изведеног објекта израђује се за потребе прибављања употребне дозволе, коришћења и одржавања објекта.

Пројекат изведеног објекта израђује се за све објекте за које се по одредбама овог закона прибавља грађевинска дозвола.

Пројекат изведеног објекта је пројекат за извођење са изменама насталим у току грађења објекта.

Пројекат изведеног објекта не подлеже техничкој контроли, осим када се израђује за потребе легализације објекта.

У случају да у току грађења објекта није одступљено од пројекта за извођење, инвеститор, лице које врши стручни надзор и извођач радова потврђују и оверавају на пројекту за извођење да је изведено стање једнако пројектованом стању.

### **Израда техничке документације**

#### **Члан 131.**

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

Израдом техничке документације руководи одговорни пројектант који поседује одговарајућу лиценцу.

Инвеститор именује одговорног пројектанта који је одговоран за усклађеност свих делова пројекта и који својим потписом и печатом личне лиценце потврђује усаглашеност свих појединачних делова пројекта међусобно и са пројектом као целином.

У изради техничке документације не може да учествује лице које је запослено у привредном друштву, другом правном лицу или предузетничкој радњи које је овлашћено да утврди неки од услова на основу кога се израђује техничка документација.

У изради техничке документације не може да учествује лице које врши надзор над применом одредаба овог закона.

Правно лице које обавља комуналне делатности, односно делатности од општег интереса може да израђује техничку документацију за изградњу објеката које ће користити за обављање своје делатности, под условима прописаним овим законом.

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

### **Одговорни пројектант**

#### **Члан 132.**

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

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 техничке документације и са препоруком најмање два одговорна пројектанта или Струковне коморе.

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.

### **Техничка контрола**

#### **Члан 133.**

Пројекат за грађевинску дозволу подлеже техничкој контроли.

Техничку контролу пројекта за грађевинску дозволу може да врши привредно друштво, односно друго правно лице и предузетник који испуњавају услове за израду техничке документације прописане законом и које одреди инвеститор.

Техничку контролу пројекта за грађевинску дозволу не може да врши одговорни пројектант који је израдио тај пројекат, односно који је запослен у привредном друштву које је израдило тај пројекат или предузећу које је инвеститор.

Техничка контрола пројекта за грађевинску дозволу обухвата нарочито проверу: усклађености са свим условима и правилима садржаним у локацијским условима, законом и другим прописима, техничким нормативима, стандардима и нормама квалитета, као и међусобне усклађености свих делова техничке документације; усклађености пројекта са резултатима претходних истраживања (претходни радови); оцену одговарајућих подлога за темељење објеката; проверу исправности и тачности техничко-технолошких решења објекта и решења грађења објеката; стабилности и безбедности; рационалности пројектованих материјала; утицаја на животну средину и суседне објекте.

Техничка контрола пројекта за грађевинску дозволу 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 пројектанти са одговарајућим лиценцама који су обавили техничку контролу појединачних делова пројекта.

Трошкове техничке контроле сноси инвеститор.

Пројекат за грађевинску дозволу израђен по прописима других земаља, преведен на српски језик подлеже техничкој контроли којом се проверава усклађеност те документације са законом и другим прописима, стандардима, техничким нормативима и нормама квалитета.

#### **Члан 134.**

Привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, које обавља послове израде и контроле техничке документације, односно које је извођач радова, вршилац стручног надзора или техничког прегледа, мора бити осигурано од одговорности за штету коју може причинити другој страни, односно трећем лицу.

Ближе услове обавезног осигурања из претходног става овог члана прописује министар надлежан за послове грађевинарства.

### **Чување техничке документације**

#### **Члан 135.**

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

### **Обавеза ревизије пројекта**

#### **Члан 136.**

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

Ревизиону комисију за стручну контролу објекта за које грађевинску дозволу издаје надлежно министарство, односно аутономна покрајина, а који се у целини граде на територији аутономне покрајине образује министар надлежан за послове грађевинарства, на предлог органа аутономне покрајине надлежног за послове грађевинарства.

### **Ревизија пројекта**

#### **Члан 137.**

Ревизијом, односно 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 сачињава извештај са мерама које се обавезно примењују при изради пројекта за извођење.

Рок за достављање извештаја из претходног става овог члана не може бити дужи од 30 дана од дана подношења захтева, а уколико ревизиона комисија не достави извештај у прописаном року, сматраће се да комисија нема примедбе.

Висину трошкова ревизије пројекта утврђује министар надлежан за послове грађевинарства, а трошкове сноси инвеститор.

### **Надлежност за издавање грађевинске дозволе**

#### **Члан 138.**

Грађевинску дозволу за изградњу објеката издаје министарство, ако овим законом није другачије одређено.

Министарство издаје грађевинску дозволу за изградњу објеката, 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 који се граде ван експлоатационих поља по претходно прибављеној сагласности министарства надлежног за експлоатацију минералних сировина, производњу биогорива и биотечности у постројењима капацитета преко 100 t годишње, нафтовода и продуктовода, гасовода називног радног надпритиска преко 16 бара уколико прелази преко територије две или више општина, складишта нафте, течног нафтног гаса и нафтних деривата капацитета преко 500 тона који се граде ван експлоатационих поља дефинисаних законом којим се уређује рударство и геолошка истраживања и магистралних топловода;
- 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 који се граде ван експлоатационих поља дефинисаних законом којим се уређује рударство и геолошка истраживања, осим објеката за примарну прераду украсног и другог камена;
- 5) завода за извршење кривичних санкција, објеката за службене потребе дипломатско-конзуларних представништава страних држава, односно канцеларија међународних организација у Републици Србији, уколико је то прописано билатералним споразумом;
- 6) термоелектрана снаге 10MW и више, термоелектрана-топлана електричне снаге 10MW и више, хидроелектрана снаге 10 и више МВА и других објеката за производњу електричне енергије снаге 10MW и више, као и електроенергетских водова трансформаторских станица напона 110 и више kV;
- 7) међурегионалних и регионалних објеката водоснабдевања и канализације, постројења за припрему воде за пиће капацитета преко 200l/s и постројења за пречишћавање отпадних вода капацитета преко 200l/s;
- 8) регулационих радова за заштиту од великих вода градских подручја и руралних површина већих од 300 ha;
- 9) објеката у границама непокретних културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине, објеката у заштићеној околини културних добара од изузетног значаја са одређеним границама катастарских парцела и објеката у заштићеној околини културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине, као и објеката у границама националног парка и објеката у границама заштите заштићеног природног добра од изузетног значаја (осим породичних стамбених објеката, пољопривредних и

економских објеката и њима потребних објеката инфраструктуре, који се граде у селима), у складу са законом;

10) постројења за третман неопасног отпада, спаљивањем или хемијским поступцима, капацитета више од 70 t дневно;

11) постројења за третман опасног отпада спаљивањем, термичким и/или физичким, физичко-хемијским, хемијским поступцима, као и централна складишта и/или депоније за одлагање опасног отпада;

12) аеродрома за јавни ваздушни саобраћај;

13) путничких пристаништа, лука, пристана и марина;

14) државних путева првог и другог реда, путних објеката и саобраћајних прикључака на ове путеве и граничних прелаза;

15) јавне железничке инфраструктуре са прикључцима;

16) објеката електронских комуникација, односно мрежа, система или средстава који су међународног и магистралног значаја и оних који се граде на територији две или више јединица локалне самоуправе;

17) хидрограђевинских објеката на пловним путевима;

18) пловних канала и бродских преводница који нису у саставу хидроенергетског система;

19) регионалних депонија, односно депонија за одлагање неопасног отпада за подручје настањено са преко 200.000 становника;

20) објеката за производњу енергије из обновљивих извора енергије снаге 10MW и више.

### **Поверавање издавања грађевинске дозволе**

#### **Члан 139.**

Поверава се аутономној покрајини издавање грађевинских дозвола за изградњу објеката одређених у члану 138. овог закона који се у целини граде на територији аутономне покрајине.

Поверава се јединицама локалне самоуправе издавање грађевинских дозвола за изградњу објеката који нису одређени у члану 138. овог закона.

### **Право на изградњу**

#### **Члан 140.**

Као одговарајуће право на изградњу на земљишту сматра се власништво, право својине, право закупа на грађевинском земљишту или земљишту у јавној својини, као и друга права прописана овим законом.

Као одговарајуће право на грађевинском земљишту сматра се и право коришћења на грађевинском земљишту које је уписано у одговарајућу евиденцију непокретности и правима на њима, до доношења посебног прописа којим ће бити уређено право и начин стицања права својине на грађевинском земљишту за ова лица.

За изградњу линијских инфраструктурних објеката, као доказ о одговарајућем праву сматра се и правноснажно или коначно решење о експропријацији, закључен уговор о праву службености у складу са овим законом, закључен уговор о закупу на земљишту у приватној својини, као и други докази прописани законом.

За изградњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице, у складу са фактичким стањем на терену, не доставља се доказ о одговарајућем праву на земљишту, односно објекту.

За изградњу или извођење радова на грађевинском земљишту или објекту који је у власништву више лица, као доказ о одговарајућем праву прилаже се и оверена сагласност тих лица, а ако се изводе радови на надзиђивању, прилаже се и уговор закључен у складу са посебним законом.

За изградњу или извођење радова на грађевинском земљишту на коме је уписан носилац права коришћења прилаже се извод из листа непокретности са уписаним правом коришћења у корист подносиоца захтева.

За изградњу или извођење радова на изградњи објекта за службене потребе дипломатско-конзуларних представништава страних држава, односно канцеларија међународних организација у Републици Србији, уколико је то прописано билатералним споразумом, инвеститор нема обавезу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, ако постоји реципроцитет са том страном државом, о чему потврду издаје министарство надлежно за спољне послове.

### **Захтев за издавање грађевинске дозволе**

#### **Члан 141.**

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се:

- 1) локацијски услови, који нису старији од шест месеци;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу, односно извод из пројекта за издавање грађевинске дозволе потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта;
- 3) доказ о праву својине, односно праву коришћења с правом градње, право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и друга права прописана овим законом;
- 4) други докази одређени локацијским условима;
- 5) доказ о уплати одговарајуће административне таксе.

За објекте за које грађевинску дозволу издаје Министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се и извештај ревизионе комисије.

За изградњу енергетских објекта, пре издавања грађевинске дозволе, инвеститор прибавља енергетску дозволу, у складу са посебним законом.

### **Поступање по захтеву**

#### **Члан 142.**

Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, по пријему захтева за издавање грађевинске дозволе врши проверу достављене документације.

Надлежни орган проверава:

- 1) да ли је пројекат који је саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе, у складу са издатим локацијским условима;
- 2) да ли је надлежан за поступање по захтеву, односно пријави;
- 3) да ли је подносилац захтева, односно пријаве лице које, у складу са овим законом, може бити подносилац захтева односно пријаве;
- 4) да ли су уз захтев, односно пријаву приложени сва документација и докази прописани локацијским условима;
- 5) да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе.

Надлежни орган не упушта се у стручну оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у току процедуре, већ након провере докумената из става 2. овог члана, издаје грађевинску дозволу у складу са актима и другим документима прописаним овим законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона.



## Издавање грађевинске дозволе

### Члан 143.

Грађевинска дозвола се издаје на основу важећих локацијских услова независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати.

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, урађен у складу са локацијским условима, који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе прописане локацијским условима и платио одговарајуће административне таксе.

Грађевинска дозвола издаје се за цео објекат, односно за део објекта, ако тај део представља техничку и функционалну целину.

Ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да изграде комуналну или другу инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта.

Надлежни орган по провери по захтеву за издавање, односно измену грађевинске дозволе, дозволу издаје најкасније у року од пет радних дана од дана подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, осим ако нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, када тај захтев одбацује закључком.

Ако подносилац захтева отклони утврђене недостатке и поднесе усаглашени захтев у року од десет дана од дана пријема закључка из претходног става овог члана, а најкасније 30 дана од дана објављивања закључка на интернет страни надлежног органа, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен од стране надлежног органа, нити поново плаћа административну таксу.

Примерак издате грађевинске дозволе надлежни орган доставља грађевинској инспекцији без одлагања.

У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, а за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

## Садржина грађевинске дозволе

### Члан 144.

Грађевинска дозвола се издаје решењем, у року од пет радних дана од дана подношења захтева. Саставни део решења су локацијски услови, износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта и пројекат за грађевинску дозволу оверен од органа надлежног за издавање грађевинске дозволе.

Када надлежни орган по захтеву инвеститора изда грађевинску дозволу услед промена у току грађења, саставни део тог решења је нови обрачун доприноса.

Грађевинска дозвола садржи нарочито податке о:

- 1) инвеститору;
- 2) објекту чије се грађење дозвољава са подацима о габариту, висини, укупној површини и предрачунској вредности објекта;
- 3) катастарској парцели, односно катастарским парцелама на којима се гради објекат;
- 4) постојећем објекту који се уклања или реконструише ради грађења;
- 5) року важења грађевинске дозволе;

- 6) документацији на основу које се издаје;
- 7) документацији коју је потребно припремити пре почетка извођења радова, односно грађења објекта.

### **Рок и престанак важења грађевинске дозволе**

#### **Члан 145.**

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.

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.

Решење којим се утврђује престанак важења грађевинске дозволе доноси орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, а по правноснажности то решење доставља Пореској управи на чијој територији се налази предметни објекат.

### **Достављање решења о грађевинској дозволи**

#### **Члан 146.**

Надлежни орган доставља решење о грађевинској дозволи инспекцији која врши надзор над изградњом објекта, а ако је решење издало министарство, односно аутономна покрајина, решење се доставља јединици локалне самоуправе на чијој територији се гради објекат, ради информисања.

Решење о грађевинској дозволи доставља се имаоцима јавних овлашћења надлежним за утврђивање услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, ради информисања.

### **Жалба и одлучивање по жалби**

#### **Члан 147.**

На решење о грађевинској дозволи може се изјавити жалба у року од осам дана од дана достављања.

На решење о грађевинској дозволи које доноси надлежно министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, не може се изјавити жалба, али се тужбом може покренути управни спор.

По жалби на решење о грађевинској дозволи јединице локалне самоуправе решава министарство.

Аутономној покрајини поверава се решавање по жалби против првостепеног решења о грађевинској дозволи јединице локалне самоуправе, донетој за грађење објекта који се граде на територији аутономне покрајине.

### **Продужење рока важења грађевинске дозволе**

#### **Члан 148.**

Након истека рока важења грађевинске дозволе, на захтев инвеститора, надлежни орган може донети решење којим се одобрава да правноснажна грађевинска дозвола остаје на правној снази још две године, ако инвеститор пружи доказ, односно ако се у поступку утврди да је објекат укровљен, са постављеном спољном столаријом и изведеним разводима унутрашњих инсталација које омогућавају његово прикључење на спољну мрежу инфраструктуре.

После истека новог рока инвеститор плаћа на рачун Пореске управе накнаду у висини пореза на имовину, који би се плаћао у складу са законом којим се уређује порез на имовину за цео објекат, да је исти изграђен у складу са

грађевинском дозволом, све док се за ту локацију не изда нова грађевинска дозвола.

### **Приступање грађењу**

#### **Члан 149.**

Грађењу се може приступити на основу правноснажног решења о грађевинској дозволи и пријави радова.

Инвеститор може приступити грађењу и на основу коначног решења о грађевинској дозволи и пријави радова, на сопствени ризик и одговорност.

Ако је странка покренула управни спор, а инвеститор из тог разлога не започне са грађењем објекта до правноснажности решења, инвеститор има право на накнаду штете и на изгубљену добит у складу са законом, ако се утврди да је тужба неоснована.

### **Измене решења о грађевинској дозволи услед промене инвеститора**

#### **Члан 150.**

Ако се након правноснажности решења о грађевинској дозволи промени инвеститор, нови инвеститор је дужан да у року од петнаест дана од дана настанка промене, поднесе органу који је издао грађевинску дозволу захтев за измену решења о грађевинској дозволи.

Уз захтев из претходног става овог члана прилаже се доказ о праву својине, односно уговор о куповини грађевинског земљишта, односно објекта у изградњи, 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 захтева и садржи податке о измени у погледу имена, односно назива инвеститора, док у осталим деловима остаје непромењено и доставља се ранијем и новом инвеститору и грађевинској инспекцији.

На основу решења из претходног става овог члана, надлежни орган је дужан да на пројекту за грађевинску дозволу упише и печатом органа овери насталу промену.

На решење о измени решења о грађевинској дозволи 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.

### **Измена решења о грађевинској дозволи**

#### **Члан 151.**

Ако у току изградње, односно извођења радова, настану измене у односу на издату грађевинску дозволу, главни пројекат, односно пројекат за грађевинску дозволу, инвеститор је дужан да обустави градњу и поднесе захтев за измену грађевинске дозволе.

Изменом у односу на издату грађевинску дозволу сматра се свако одступање од положаја, димензија, намене и облика објекта.

Уз захтев за измену грађевинске дозволе прилаже се нови пројекат за грађевинску дозволу, односно сепарат пројекта за грађевинску дозволу који се мења.

Ако орган надлежан за издавање грађевинске дозволе утврди да су настале измене у складу са важећим планским документом и локацијским

условима, донеће решење о измени грађевинске дозволе у року од пет радних дана од дана пријема уредне документације.

Ако измене у току изградње, односно извођења радова нису у сагласности са издатим локацијским условима, надлежни орган ће у обједињеној процедури од имаоца јавних овлашћења прибавити измењене услове и у складу са њима донети решење по захтеву инвеститора.

### **Изградња објеката за које се не издаје грађевинска дозвола**

#### **Члан 152.**

На основу решења које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе врше се:

- 1) изградња улица, саобраћајница, пешачких стаза, комуналне инфраструктуре и стубова или носача инфраструктуре у оквиру постојеће регулације,
- 2) изградња прикључака на изграђену водоводну, канализациону, гасну и сл. мрежу;
- 3) изградња компресорских јединица и уређаја за испоруку гаса,
- 4) грађење објеката противградне одбране;
- 5) изградња електрана које користе обновљиве изворе енергије инсталиране снаге 50kW,
- 6) изградња помоћних објеката и зиданих ограда;
- 7) изградња гробница и споменика на гробљу;
- 8) постављање знакова, сигнализација, плоча за обавештавање и друге опрема у заштићеним природним добрима (према одлуци привредног друштва, јавног предузећа, односно другог правног лица који управља тим природним добром).

Решење се у року од три дана издаје инвеститору који достави пријаву, идејни пројекат и технички опис, а уредио је односе са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта и платио одговарајућу административну таксу.

Решење из претходног става овог члана, за објекте који се могу уписати у јавну евиденцију, као и за промену намене објекта, односно дела објекта, представља основ за упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

Ако орган надлежан за издавање грађевинске дозволе утврди да уз пријаву није поднета документација или докази који се подnose уз пријаву, односно да је промена намене у супротности са урбанистичким планом или да је за радове наведене у пријави потребно издавање грађевинске дозволе, обавестиће о томе инвеститора без одлагања, а најкасније у року од три дана од дана подношења пријаве.

По завршетку изградње, односно извођењу радова, за објекте из првог става овог члана, по захтеву инвеститора, надлежни орган може издати употребну дозволу. Издата употребна дозвола по захтеву инвеститора је основ за упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

### **Извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола**

#### **Члан 153.**

На основу решења које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе врше се:

- 1) извођење радова на инвестиционом одржавању објекта;
- 2) санација објекта;
- 3) адаптација објекта;
- 4) радови на уклањању препрека за инвалидна лица;
- 5) промена намене објекта или делова објекта;
- 6) извођење радова на текућем одржавању објекта;

7) радови на одржавању, поправке и замена опреме на објектима или деловима објекта.

Решење се у року од три дана издаје инвеститору који достави пријаву и попис и/или опис радова.

За радове из првог става овог члана на објектима од културно-историјског значаја и објектима за које се пре обнове или реконструкције морају израдити конзерваторски услови, подноси се и сагласност органа, односно организације надлежне за послове заштите споменика културе на идејни, односно главни пројекат.

Ако орган надлежан за издавање грађевинске дозволе утврди да уз пријаву није поднета документација или докази који се подnose уз пријаву, односно да је промена намене у супротности са урбанистичким планом или да је за радове наведене у пријави потребно издавање грађевинске дозволе, обавестиће о томе инвеститора без одлагања, а најкасније у року од три дана од дана подношења пријаве.

### **Постављање монтажних објеката**

#### **Члан 154.**

Постављање и уклањање мањих монтажних објеката привременог карактера на јавним и другим површинама (киосци, баште угоститељских објеката, тезге и други покретни мобилијар), балон хала спортске намене, надстрешница за склањање људи у јавном превозу, објеката за депоновање и сепарацију речних агрегата и пловених постројења на водном земљишту, обезбеђује и уређује јединица локалне самоуправе.

За израду техничке документације за постављање објеката из става 1. овог члана не примењују се услови из овог закона.

Уколико се објекти из првог става овог члана налазе у просторној културно-историјској целини или заштићеној околини непокретног културног добра, њихово постављање се врши уз услове надлежног завода за заштиту споменика културе.

Изградњу и постављање споменика и спомен обележја на површинама јавне намене обезбеђује и уређује јединица локалне самоуправе.

### **Привремена грађевинска дозвола**

#### **Члан 155.**

Привремена грађевинска дозвола се издаје за изградњу: асфалтне базе, сепарације агрегата, фабрике бетона, привремених саобраћајница и прикључака, прикључака на комуналну мрежу за потребе грађења објеката, као и за извођење истражних радова, извођење радова на производним објектима или објектима у функцији производних објеката.

На поступак издавања привремене грађевинске дозволе и њену садржину примењују се одредбе које се односе на издавање решења из члана 152. овог закона.

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 објекат 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.

На захтев инвеститора, решење о привременој грађевинској дозволи може се једном продужити за још три године. Истеком накнадног рока, примењују се одредбе овог члана о уклањању привременог објекта.

### **Грађевински производи**

#### **Члан 156.**

Грађевински производи јесу грађевински материјали и од њих израђени грађевински елементи, који се производе и испоручују на тржиште ради трајне уградње у објекте или њихове делове и чија својства имају утицај на својства објекта у погледу основних захтева за објекте.

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

Министар надлежан за послове грађевинарства ближе прописује техничке захтеве и систем оцењивања и провере својстава грађевинских производа који су намењени за трајну уградњу у објекте.

### **Иностране исправе о усаглашености грађевинских производа**

#### **Члан 157.**

Законом којим се уређују технички захтеви за производе и оцењивање усаглашености и другим прописима којима се уређује признавање иностраних исправа о усаглашености производа, прописују се услови и начин признавања иностраних исправа о усаглашености грађевинских производа.

Испуњеност услова из претходног става овог члана утврђује комисија коју чине стручњаци за одговарајућу област, коју образује министар надлежан за послове грађевинарства.

На предлог комисије министар надлежан за послове грађевинарства доноси решење којим се одлучује о захтеву за признавање иностране исправе и одређује висина трошкова утврђивања испуњености услова за признавање иностране исправе које сноси подносилац захтева.

### **Припрема за грађење**

#### **Члан 158.**

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.

### **Пријава радова**

#### **Члан 159.**

Инвеститор подноси пријаву радова са датумом почетка и роком завршетка грађења, односно извођења радова, органу који је издао грађевинску дозволу најкасније осам дана пре почетка извођења радова.

Најкасније до подношења пријаве радова, инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у целости, односно ако плаћа на рате да уплати прву рату и достави средство обезбеђења плаћања.

Уз пријаву радова подноси се доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са овим законом, као и доказ о плаћеној административној такси.

Ако се пре почетка грађења на основу грађевинске дозволе изводе припремни радови (радови који претходе грађењу објекта и односе се нарочито на: грађење и постављање објеката и инсталација привременог карактера за потребе извођења радова; обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинског материјала и друге радове којима се обезбеђује сигурност суседних објеката, санирање терена и обезбеђење несметаног одвијања саобраћаја и коришћење околног простора), инвеститор је дужан да извођење тих радова наведе у пријави надлежном органу локалне самоуправе.

Надлежни орган о поднетој пријави обавештава грађевинску инспекцију.

### **Извођач радова**

#### **Члан 160.**

Грађење објеката, односно извођење радова може да врши привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник (у даљем тексту: извођач радова).

Грађење објекта, односно извођење радова за које грађевинску дозволу издаје надлежно министарство, односно аутономна покрајина, може да врши привредно друштво, односно друго правно лице које је уписано у одговарајући регистар за грађење те врсте објеката, односно за извођење те врсте радова, које је изградило или учествовало у грађењу те врсте и намене објеката, односно те врсте радова и које има запослена лица са лиценцом за одговорног извођача радова.

### **Одговорни извођач радова**

#### **Члан 161.**

Извођач радова одређује одговорног извођача радова који руководи грађењем објекта, односно извођењем радова.

Ако грађење објекта, односно извођење радова врши већи број извођача радова, инвеститор је дужан да одреди извођача радова који ће бити носилац права и обавеза свих извођача радова према одредбама овог закона.

Одговорни извођач радова може бити лице са стеченим високим образовањем 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, завршене специјалистичке струковне студије, са 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 и препоруком два одговорна извођача.

Стручним резултатима на грађењу објекта у смислу претходног става овог члана сматрају се резултати остварени на руковођењу грађењем или сарадњи на грађењу најмање два објекта.

Грађењем стамбених и помоћних објеката за своје потребе и потребе чланова породичног домаћинства, као и извођењем појединих грађевинско-занатских и инсталатерских радова и радова на унутрашњем уређењу објеката и уређењу терена, може да руководи лице са завршеном вишом или средњом школском спремом одговарајуће струке и положеним стручним испитом.

## Обавезе извођача радова и одговорног извођача радова

### Члан 162.

Извођач радова је дужан да:

- 1) пре почетка радова потпише пројекат за извођење;
- 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, изјаву о завршетку израде темеља и о завршетку објекта у конструктивном смислу.

Извођач 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 о завршетку израде темеља, обавештава о завршетку израде темеља надлежну грађевинску инспекцију која има обавезу да у року од три радна дана изврши инспекцијски надзор и о томе обавести надлежни орган.

Ако надлежни орган по извршеној контроли утврди да постоји одступање геодетског снимка изграђених темеља у односу на грађевинску дозволу, 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 врши надзор над применом одредаба овог закона, о недостацима у техничкој документацији и наступању непредвиђених околности које су од утицаја на извођење радова и примену техничке 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 пројекту за извођење, 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 пројекат за извођење, односно документацију на основу које се објекат гради.

### Стручни надзор

#### Члан 163.

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 врши према грађевинској дозволи, односно према техничкој документацији по којој је издата грађевинска дозвола; 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 врши 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 запослена у привредном друштву, односно другом правном лицу или предузетничкој радњи које је извођач радова на том објекту, лица која врше инспекцијски надзор, као и лица која раде на пословима издавања грађевинске дозволе у органу надлежном за издавање грађевинске дозволе.

### **Одступање од пројекта**

#### **Члан 164.**

Ако се у току грађења објекта одступи од документације на основу које је издата грађевинска дозвола, инвеститор прибавља нову грађевинску дозволу по измењеној документацији.

Одступањем од документације на основу које је издата грађевинска дозвола сматра се свако одступање од положаја, димензија, намена и облика објекта утврђених у грађевинској дозволи, односно техничкој документацији која је саставни део грађевинске дозволе.

### **Технички преглед објекта**

#### **Члан 165.**

Подобност објекта за употребу утврђује се техничким прегледом.

Технички преглед објекта врши се по завршетку изградње објекта, односно дела објекта који представља техничко-технолошку целину и може се као такав самостално користити у складу са овим законом.

Технички преглед може се вршити и упоредо са извођењем радова.

Технички преглед обухвата контролу усклађености изведених радова са грађевинском дозволом и техничком 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.

### **Комисија за технички преглед**

#### **Члан 166.**

Технички преглед објекта обезбеђује и трошкове техничког прегледа сноси инвеститор, у складу са овим законом.

Технички преглед објекта врши комисија или привредно друштво, односно друго правно лице коме инвеститор повери вршење тих послова и које је уписано у одговарајући регистар за обављање тих послова, у складу са овим законом и подзаконским актом донетим на основу овог закона, којим се уређује садржина записника о техничком прегледу, састав комисије за технички преглед, као и начин вршења техничког прегледа.

Када је предмет техничког прегледа објекат за који су утврђене посебне мере заштите од пожара, члан комисије за технички преглед је и инжењер противпожарне заштите са одговарајућом лиценцом.

### Члан 167.

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 запослена у предузећу, односно другом правном лицу које је израдило техничку документацију или је било извођач радова код инвеститора, лица која су учествовала у изради техничке документације и студије утицаја на животну средину, или у извођењу радова код инвеститора, лица која су вршила стручни надзор, лица која врше инспекцијски надзор као и лица која раде на пословима издавања грађевинске дозволе у органу надлежном за издавање грађевинске дозволе.

Не може се вршити технички преглед објекта или његовог дела, ни одобрити употреба ако је објекат, односно његов део, изграђен без грађевинске дозволе.

## Пробни рад

### Члан 168.

Ако се, ради утврђивања подобности објекта за употребу, морају вршити 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 одобри пуштање објекта у пробни рад, под условом да утврди да су за то испуњени услови и о томе без одлагања обавести надлежни орган.

Пробни рад може трајати најдуже годину дана. Обавеза је инвеститора да прати резултате пробног рада.

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 извештај о томе доставља инвеститору.

## Употребна дозвола

### Члан 169.

Објекат за који је у складу са овим законом предвиђено издавање грађевинске дозволе може се користити по претходно прибављеној употребној дозволи.

Ако објекат подлеже обавези прибављања интегрисане дозволе може се користити само уз прибављену дозволу из претходног става овог члана и интегрисане дозволе прописане посебним законом.

Уз захтев за издавање употребне дозволе прилаже се извештај комисије за технички преглед којим се утврђује да је објекат подобан за употребу са предлогом да се може издати употребна дозвола, пројекат за извођење или пројекат изведеног стања, елаборат геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта, као и елаборат геодетских радова за подземне инсталације и сертификат о енергетским својствима објекта, ако је за објекат прописана обавеза прибављања сертификата о енергетским својствима.

Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решењем употребну дозволу, у року од пет радних дана од дана подношења захтева за издавање употребне дозволе.

Употребна дозвола издаје се кад се утврди да је објекат, односно део објекта 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 издата посебна грађевинска дозвола.

Употребна дозвола садржи и гарантни рок за објекат и поједине врсте радова утврђене посебним прописом.

Саставни део решења о употребној дозволи је коначни обрачун доприноса.

Употребна дозвола се доставља инвеститору и надлежном грађевинском инспектору.

На решење о употребној дозволи може се изјавити жалба у року од осам дана од дана достављања.

На решење о употребној дозволи, када је доносилац решења министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, не може се изјавити жалба, али се може покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања.

Изузетно, објекат се може користити и без издате употребне дозволе, ако у року од пет радних дана од дана подношења захтева за издавање употребне дозволе уз који је приложен налаз комисије за технички преглед којим се утврђује да је објекат подобан за употребу и предлогом да се може издати употребна дозвола, надлежни орган није издао употребну дозволу, нити је решењем одбио издавање употребне дозволе.

У року од пет радних дана по правноснажности издате употребне дозволе, надлежни орган по службеној дужности доставља органу надлежном за послове државног премера и катастра употребну дозволу, елаборат геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта, као и елаборат геодетских радова за подземне инсталације.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра доноси решење о кућном броју и врши упис права својине на објекту, односно посебним деловима објекта, и о томе обавештава инвеститора и надлежни орган управе у року од седам дана од достављања употребне дозволе, а у року од 30 дана врши одговарајући упис у катастар водова.

### **Прикључење на инфраструктуру**

#### **Члан 170.**

У року од три радна дана од дана пријема захтева подносиоца захтева за прикључење објекта на одговарајућу мрежу комуналне инфраструктуре, надлежни орган упућује захтев имаоцу јавних овлашћења да изврши прикључење.

У случају да је објекат изведен у складу са условима за прикључење, ималац јавних овлашћења дужан је да изврши прикључење објекта на комуналну и другу инфраструктуру и да о томе обавести надлежни орган у року од 15 дана од дана пријема захтева, ако локацијским условима није предвиђено другачије.

Одредбе овог члана не примењују се за прикључење објекта на преносну електроенергетску мрежу (изнад 110 kV).

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.

**Одржавање објекта****Члан 171.**

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.

## X. УКЛАЊАЊЕ ОБЈЕКТА

### Члан 172.

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове грађевинарства одобриће решењем, по службеној дужности или на захтев заинтересованог лица, уклањање објекта, односно његовог дела, за који 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 о уклањању објекта, односно његовог дела, може се издати ако је надлежни грађевински инспектор претходно донео решење о забрани коришћења, односно употребе објекта.

Решење о уклањању објекта, односно његовог дела, може се извршити ако су претходно решена питања смештаја корисника објекта, осим у случају када се уклањање објекта одобрава на захтев власника који тај објекат користи. Као решено питање смештаја корисника објекта сматра се обезбеђивање нужног смештаја.

Жалба на решење о уклањању објекта не задржава извршење решења.

Скупштина јединице локалне самоуправе обезбеђује услове и мере које је потребно спровести у току уклањања објекта који представља непосредну опасност за живот и здравље људи, за суседне објекте и за безбедност саобраћаја.

### Члан 173.

Уклањању објекта, односно његовог дела, осим у случају извршења инспекцијског решења, може се приступити само на основу дозволе о уклањању објекта, односно његовог дела.

Уз захтев за издавање дозволе о уклањању објекта, односно његовог дела подноси се :

- 1) пројекат рушења са техничком контролом;
- 2) доказ о својини на објекту;
- 3) услови, ако се ради о објекту чијим рушењем би био угрожен јавни интерес (заштита постојеће комуналне и друге инфраструктуре, заштита културног добра, заштита животне средине и сл.).

Дозвола о уклањању објекта, односно његовог дела издаје се решењем у року од осам дана од дана достављања уредне документације.

На решење о уклањању објекта, односно његовог дела, може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања решења.

На решење о уклањању објекта, односно његовог дела, када је доносилац решења министарство, 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 174.

Ако надлежни орган јединице локалне самоуправе 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 претходног става 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 175.**

Уклањање објекта, односно његовог дела може да врши привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, који су уписани у одговарајући регистар за грађење објеката, односно за извођење радова.

Уклањањем објекта, односно његовог дела, 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.

**Извршење решења о уклањању објекта, односно његовог дела****Члан 176.**

Решење о уклањању објекта, односно његовог дела, које се доноси на основу овог закона, извршава републички, покрајински, односно орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове грађевинске инспекције.

Орган надлежан за послове грађевинске инспекције, сачињава програм уклањања објеката и одговара за његово извршење.

Трошкови извршења инспекцијског решења падају на терет извршеника.

Ако извршеник 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, на терет извршеника.

Трошкови извршења инспекцијског решења падају на терет буџета надлежног органа, до наплате од извршеника.

Уколико надлежни орган нема потребна средства за извршење инспекцијског решења, заинтересована страна може обезбедити трошкове извршења до наплате од стране извршног дужника.

На захтев органа надлежног за послове грађевинске инспекције надлежна полицијска управа ће, у складу са законом, пружити полицијску помоћ ради омогућавања извршења 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.

## XI. НАДЗОР

### Инспекцијски надзор

#### Члан 177.

Надзор над извршавањем одредаба овог закона и прописа донетих на основу овог закона, врши министарство.

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, као и надзор над радом градских и општинских грађевинских инспектора на територији аутономне покрајине.

Јединици локалне самоуправе поверава се вршење инспекцијског надзора над изградњом објеката за које издају грађевинску дозволу на основу овог закона.

Уколико се у вршењу инспекцијског надзора над радом грађевинског инспектора градске општине у саставу града утврди да општински грађевински инспектор не предузима прописане мере у вршењу инспекцијског надзора, градски грађевински инспектор има право да у конкретном случају преузме вршење инспекцијског надзора и оконча поступак.

Послове урбанистичког инспектора може да обавља дипломирани инжењер-мастер, односно дипломирани инжењер архитектуре или грађевинарства, 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 инжењер-мастер, односно дипломирани инжењер грађевинарства или архитектуре, који има најмање три године радног искуства у струци и положен стручни испит и који испуњава и друге услове прописане законом.

Послове инспекцијског надзора који су овим законом поверени општини може да обавља и лице које има високо образовање на студијама првог степена грађевинске или архитектонске струке, односно лице које има вишу школску спрему архитектонске или грађевинске струке, најмање три године радног искуства у струци, положен стручни испит и које испуњава и друге услове прописане законом.

Министар надлежан за послове урбанизма и грађевинарства ближе прописује образац и садржину легитимације урбанистичког, грађевинског и геодетског инспектора.

### Права и дужности урбанистичког инспектора

#### Члан 178.

Урбанистички инспектор, у вршењу инспекцијског надзора, има право и дужност да проверава да ли:

1) је плански документ донет у складу са законом и прописом донетим на основу закона;

2) су локацијски услови издати у складу планским документом;

3) је носилац јавних овлашћења, привредно друштво, односно друго правно лице, односно јавно предузеће или друга организација које утврђује 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 услове и објавило сепарат о техничким условима за изградњу објеката, у складу са прописаним садржајем и у роковима.

Носилац јавних овлашћења, као и 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 врши промене у простору, као и надлежна општинска, односно градска, односно управа града Београда, дужни су да урбанистичком инспектору омогуће потпун и несметан увид у расположиву документацију.

### **Овлашћења урбанистичког инспектора**

#### **Члан 179.**

У вршењу инспекцијског надзора урбанистички инспектор је овлашћен да предузима следеће мере:

1) да обавести орган надлежан за доношење планског документа и/или да предложи министру надлежном за послове просторног планирања и урбанизма покретање поступка за оцену законитости планског документа или дела планског документа, ако утврди да поступак по којем је донет није спроведен на начин прописан законом;

2) да поднесе приговор надлежном органу на издате локацијске услове, у року који не може бити дужи од 30 дана од дана издавања локацијских услова, ако утврди да ти акти нису у складу са законом, односно планским документом и о томе обавести инвеститора;

3) да покрене прекшајни поступак и предузме мере против носиоца јавних овлашћења или другог правног лица, ако у прописаном року не објаве сепарат, односно не доставе прописане потребне податке неопходне за израду плана, односно за прикључак на техничку и другу инфраструктуру;

4) да предузима и друге мере, у складу са законом.

### **Права и дужности грађевинског инспектора**

#### **Члан 180.**

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 врши стручни надзор, односно лица која обављају поједине послове на грађењу објекта, испуњавају прописане услове;

2) је за објекат који се гради, односно за извођење радова издата грађевинска дозвола и потврђена пријава о почетку грађења, односно издато решење;

3) је инвеститор закључио уговор о грађењу, у складу са овим законом;

4) се објекат гради према издатој грађевинској дозволи, односно техничкој документацији на основу које је издато решење;

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) се у току грађења и коришћења објекта врше прописана осматрања и одржавања објекта;

11) је за објекат који се користи издата употребна дозвола;



12) се објекат користи за намену за коју је издата грађевинска, односно употребна дозвола;

13) се коришћењем објекта доводе у опасност живот и здравље људи, безбедност околине, угрожава животна средина;

14) се ненаменским коришћењем утиче на стабилност и сигурност објекта.

Грађевински инспектор у вршењу инспекцијског надзора има право 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 у вршењу инспекцијског надзора има право да уђе без одлуке суда и у посебни физички део зграде у којем се изводе радови за које је по овом закону предвиђен инспекцијски надзор, уколико постоје основи сумње да ће приликом вршења надзора бити откривена повреда закона која захтева предузимање хитних мера ради спречавања опасности по живот и здравље људи, односно извођење радова који представљају извршење кривичног дела бесправне градње.

У вршењу инспекцијског надзора грађевински инспектор је дужан да обавезно изврши два инспекцијска надзора и то приликом добијања обавештења од надлежног органа о пријави темеља и по завршетку објекта у конструктивном смислу.

Када грађевински инспектор утврди да је поступање лица са одговарајућом лиценцом у супротности са прописима, односно правилима струке, дужан је да о томе обавести надлежни орган и организацију која је издала лиценцу ради утврђивања одговорности.

Грађевински инспектор је дужан да пружа стручну помоћ у вршењу поверених послова у области инспекцијског надзора и да даје стручна објашњења, да предузима превентивне мере, укључујући да обавештава субјекта инспекцијског надзора у вези са обавезама из прописа, указује субјекту инспекцијског надзора на могуће забрањене, односно штетне последице његовог понашања, опомене субјекта инспекцијског надзора на потребу отклањања узрока незаконитости које могу настати у будућности, као и да непосредно учествује у вршењу инспекцијског надзора кад је то неопходно.

### **Овлашћења грађевинског инспектора**

#### **Члан 181.**

У вршењу инспекцијског надзора грађевински инспектор је овлашћен да:

1) нареди решењем без одлагања затварање градилишта, ако утврди да се објекат гради, односно изводе припремни радови без грађевинске дозволе.

2) нареди решењем уклањање објекта или његовог дела, ако се објекат гради или је његово грађење завршено без грађевинске дозволе, односно ако се објекат гради супротно локацијским условима, односно грађевинској дозволи, односно потврди о пријави радова;

3) наложи решењем обуставу радова и уклањање објекта, односно враћање у првобитно стање, ако се објекат гради, односно изводе радови без решења;

4) наложи решењем обуставу радова и одреди рок који не може бити дужи од 60 дана за прибављање, односно измену грађевинске дозволе, ако се објекат не гради према грађевинској дозволи, односно пројекту за извођење, а ако инвеститор у остављеном року не прибави, односно измени грађевинску дозволу, да наложи решењем уклањање објекта, односно његовог дела;

5) наложи решењем обуставу радова, ако инвеститор није закључио уговор о грађењу, у складу са овим законом;

6) наложи решењем обуставу радова и одреди рок који не може бити дужи од 30 дана за прибављање грађевинске дозволе, ако утврди да је за радове који се изводе на основу решења потребно прибавити грађевинску дозволу, а ако инвеститор у остављеном року не прибави грађевинску дозволу, да наложи решењем уклањање објекта, односно његовог дела;

7) 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 грађевинском дозволом и пројектом за извођење, а ако инвеститор у остављеном року не прибави грађевинску дозволу да наложи решењем уклањање изграђених темеља и враћање терена у првобитно стање;

8) наложи решењем уклањање објекта, односно његовог дела ако је настављено грађење, односно извођење радова и после доношења решења о обустави радова;

9) 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;

10) наложи решењем обуставу радова, ако инвеститор није решењем одредио стручни надзор, у складу са овим законом;

11) нареди 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, ако утврди да се у току грађења не предузимају мере за безбедност објекта, саобраћаја, околине и заштиту животне средине;

12) обустави решењем даље извођење радова док се не отклоне утврђени недостаци, ако утврди да извршени радови, односно материјал, опрема и инсталације који се уграђују не одговарају закону и прописаним стандардима, техничким нормативима и нормама квалитета;

13) наложи решењем обуставу радова и одреди рок за отклањање недостатака, који не може бити дужи од три дана, ако утврди да градилиште није обележено на прописан начин;

14) забрани решењем даље извођење радова до испуњења услова, ако утврди да 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;

15) забрани решењем коришћење објекта или његовог дела док се не отклоне утврђени недостаци, ако утврди да 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;

16) донесе решење о забрани коришћења објекта, ако утврди да 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;

17) наложи прибављање грађевинске дозволе, односно решења у року од 30 дана, а ако инвеститор не прибави грађевинску дозволу, односно решење у остављеном року, донесе решење о забрани коришћења објекта, ако утврди да се објекат за који је издата грађевинска и употребна дозвола користи за намену која није утврђена грађевинском и употребном дозволом;

18) наложи извођење потребних радова, односно забрани коришћење објекта, односно дела објекта, ако утврди да се коришћењем објекта доводи у опасност живот и здравље људи, безбедност суседних објеката, безбедност околине или угрожава животна средина;

19) нареди 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 прекршај, односно привредни преступ, ако утврди да објекат за који је издата грађевинска дозвола, који није завршен у року садржаном у пријави почетка грађења објекта, односно извођења радова;

20) нареди решењем инвеститору и извођачу радова, односно кориснику објекта да уочене неправилности отклони, ако утврди да се у току грађења, односно коришћења објекта не врши прописано осматрање, односно одржавање објекта;

21) наложи решењем уклањање привременог објекта протеклом прописаног рока.

Решење о уклањању објекта, односно његовог дела односи се и на делове објекта који нису описани у решењу о рушењу, а настали су након састављања забележбе и чине једну грађевинску целину.

Решењем о уклањању објекта, односно његовог дела, одређује се рок у коме је инвеститор дужан уклонити објекат или његов део.

Решењем о уклањању објекта, односно његовог дела, грађевински инспектор одређује да ли је пре уклањања објекта, односно дела објекта потребно урадити пројекат рушења, као и начин извршења путем друге особе у случају да инвеститор то сам није учинио у року одређеном решењем о уклањању.

Изузетно, грађевински инспектор 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.

Решење о затварању градилишта извршно је даном доношења.

Мера затварања градилишта спроводи се стављањем службеног знака „затворено градилиште”, печатењем грађевинских машина и прибијањем копије решења о затварању градилишта 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.

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 инспектора о времену и месту доставе 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 извршног решења се не прекида нити се продужавају рокови одређени у том поступку.

Решење, односно закључак о дозволи извршења сматра се уредно достављеним даном прибијања на огласну таблу надлежног органа и прибијањем на објекат који се гради, односно употребљава.

На решење републичког грађевинског инспектора може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања решења.

Жалба на решење републичког грађевинског инспектора се изјављује Влади, преко министарства надлежног за послове урбанизма и грађевинарства.

На решење јединице локалне самоуправе 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 решења из овог члана не одлаже извршење решења.

## XII. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

### Кривична дела

#### Члан 182.

Одговорно лице у привредном друштву или другом правном лицу, које је инвеститор, казниће се за кривично дело затвором до годину дана ако:

- 1) гради објекат без грађевинске дозволе, односно изводи радове супротно техничкој документацији на основу које се објекат гради;
- 2) настави са грађењем објекта после доношења решења о обустави грађења;
- 3) настави са извођењем радова и после доношења решења о њиховој обустави.

### Привредни преступи

#### Члан 183.

Новчаном казном од 5.000.000 до 7.000.000 динара казниће се за привредни преступ привредно друштво или друго правно лице, које је инвеститор, ако:

- 1) не обезбеди вршење стручног надзора над грађењем објекта;
- 2) не заврши грађење објекта, односно извођење радова у остављеном року.

За привредни преступ из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у привредном друштву или другом правном лицу, које је инвеститор, новчаном казном од 100.000 до 200.000 динара.

#### Члан 184.

Новчаном казном од 3.000.000 до 5.000.000 динара казниће се за привредни преступ носилац јавних овлашћења, привредно друштво или друго правно лице које је овлашћено да утврђује услове за изградњу објекта и уређење простора, као и техничке податке за прикључак на инфраструктуру, односно да прикључи објекат на инфраструктуру, ако у прописаном року не објави сепарат и/или не достави прописане потребне податке и услове за израду планског документа, и/или локацијске услове и/или сагласност на пројекат, односно други акт предвиђен овим законом, као и ако не прикључи објекат на инфраструктуру.

За привредни преступ из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице новчаном казном од 100.000 до 200.000 динара.

Пријаву за привредни преступ из ст. 1. овог члана подноси урбанистички инспектор на основу захтева органа надлежног за издавање локацијских услова, односно носиоца израде плана.

#### Члан 185.

Новчаном казном од 1.000.000 до 2.000.000 динара казниће се за привредни преступ организација, носилац јавних овлашћења, привредно друштво или друго правно лице ако тражи сагласности на техничку документацију супротно одредбама овог закона.

За привредни преступ из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице новчаном казном од 100.000 до 200.000 динара.

Пријаву за привредни преступ из ст. 1. овог члана подноси урбанистички инспектор на основу захтева органа надлежног за издавање грађевинске дозволе.

#### Члан 186.

Новчаном казном од 1.000.000 до 2.000.000 динара казниће се за привредни преступ надлежни орган, односно организација, ако у циљу израде,

односно измене просторног или урбанистичког плана, у целини или у појединостима, на захтев министарства надлежног за послове просторног планирања и урбанизма, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, организација у датом року без одлагања и ограничења не уступе подносиоцу захтева све расположиве постојеће дигиталне копије топографског и катастарског плана, односно дигиталне записе, односно катастар подземних инсталација, односно геореференциране ортофото снимке, односно ажурирани оверени катастарско-топографски план или ажурирани оверени топографски план и ажурирани оверени катастарски план, без накнаде.

За привредни преступ из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице новчаном казном од 100.000 до 200.000 динара.

Пријаву за привредни преступ из става 1. овог члана подноси урбанистички инспектор на основу захтева органа надлежног за издавање локацијских услова, односно носиоца израде плана.

### **Прекршаји**

#### **Члан 187.**

Новчаном казном од 500.000 до 1.000.000 динара казниће се за прекршај надлежни орган, односно организација, носилац јавних овлашћења, привредно друштво, односно друго правно лице, ако не омогући инспектору вршење надзора у складу са овим законом.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице новчаном казном од 50.000 до 100.000 динара.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се предузетник новчаном казном од 100.000 до 300.00 динара.

#### **Члан 188.**

Новчаном казном од 300.000 динара казниће се за прекршај правно лице које је инвеститор објекта за јавну употребу ако не обезбеди приступ објекту особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу, новчаном казном од 10.000 до 50.000 динара.

#### **Члан 189.**

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, ако:

- 1) не одреди лице које руководи грађењем објекта, односно извођењем радова или ако одреди лице које за то не испуњава прописане услове;
- 2) не обавести надлежни орган о завршетку изградње темеља;
- 3) не води грађевински дневник и грађевинску књигу или не обезбеди књигу инспекције.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице новчаном казном од 10.000 до 50.000 динара.

#### **Члан 190.**

Новчаном казном од 100.000 до 150.000 динара или казном затвора до 30 дана казниће се за прекршај одговорни пројектант који је израдио и потписао технички документ или је потврдио тај документ у поступку техничке контроле, супротно одредбама овог закона и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

#### **Члан 191.**

Новчаном казном од 25.000 до 50.000 динара казниће се за прекршај одговорно службено лице у надлежном органу управе ако:

- 1) изда локацијске услове противно овом закону и прописима донетим на основу овог закона;
- 2) изда грађевинску дозволу противно овом закону и прописима донетим на основу овог закона;
- 3) изда употребну дозволу противно прописима;
- 4) не изда локацијске услове, грађевинску, односно употребну дозволу у прописаном року;
- 5) не омогући инспектору потпун и несметан увид у расположиву документацију;
- 6) не предузме прописане мере у вршењу инспекцијског надзора.

#### **Члан 192.**

Новчаном казном од 25.000 до 50.000 динара казниће се за прекршај надлежни инспектор који не донесе решење, односно не изда наредбу у примереном року, који не може бити дужи од седам дана од дана сазнања за учињени прекршај.

### XIII. ОВЛАШЋЕЊЕ ЗА ДОНОШЕЊЕ ПОДЗАКОНСКИХ АКТА

#### Члан 193.

Влада ближе прописује или уређује: садржину, начин и поступак израде Стратегије просторног развоја Републике Србије и Секторских стратегија просторног развоја; поступак и процедуру одређивања земљишта за редовну употребу објеката; састав, делокруг и одговорност републичке комисије за комасацију, поступак спровођења комасације, садржину одлуке о комасацији, садржину, услове и начин издавања решења о комасацији, поступак израде и садржину пројекта комасације, начин процене вредности земљишта у поступку урбане комасације, трошкове и обвезнике плаћања трошкова.

Министар надлежан за послове урбанизма и грађевинарства ближе прописује или уређује: општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу; техничке захтеве и систем оцењивања и провере својстава грађевинских производа који су намењени за трајну уградњу у објекте; услове, програм и начин полагања стручног испита; образац и садржину легитимације урбанистичког, грађевинског и геодетског инспектора; прописује који се услови за пројектовање и прикључење, према класи и намени објекта, обавезно прибављају од ималаца јавних овлашћења у поступку издавања локацијских услова и обавезну садржину, поступак и начин издавања тих услова; класификацију објеката према намени, функционалним и структуралним карактеристикама и степену утицаја на окружење, с обзиром на ризике везане за изградњу и експлоатацију; начин и поступак спровођења обједињене процедуре и уређује начин размене докумената и поднесака и форму у којој се достављају техничка документација и акта; енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава зграда, енергетске захтеве за нове и постојеће зграде, као и услове, садржину и начин издавања сертификата; техничке прописе чији су саставни део стандарди који дефинишу обавезне техничке мере и услове пројектовања, планирања и изградње, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама; услове обавезног осигурања од одговорности за штету привредног друштва, односно другог правног лица или предузетника, које обавља послове израде и контроле техничке документације, односно које је извођач радова, вршилац стручног надзора или техничког прегледа.

Комора планера, урбаниста и архитеката ближе уређује или прописује врсте конкурса, као и начин и поступак за расписивање и спровођење урбанистичко - архитектонског конкурса.

Локална самоуправа ближе уређује: положај, овлашћења, као и права и дужности главног урбанисте; садржину просторног плана предела, просторног плана јединице локалне самоуправе и урбанистичких планова.



#### XIV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

##### Члан 194.

До доношења Стратегије просторног развоја Републике Србије примењиваће се Просторни план Републике Србије.

До доношења општинских услова о парцелацији и изградњи примењиваће се Правилник о општинским правилима урбанистичке регулације и парцелације.

До доношења прописаних планова, сагласности које су посебним законима прописане као услов за издавање грађевинске дозволе прибавља, по службеној дужности, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе о трошку инвеститора.

Просторни и урбанистички планови донети до дана ступања на снагу овог закона остају на снази и примењују се до доношења нових планова.

Локацијски услови издаваће се у складу са просторним односно урбанистичким планом донетим до дана ступања на снагу овог закона.

Поступак израде и доношења просторног, односно урбанистичког плана започет пре ступања на снагу овог закона, наставиће се по одредбама овог закона, осим за просторне, односно урбанистичке планове за које је донета одлука о изради, а који се могу окончати по одредбама закона по којима су започети.

Доносиоци планских докумената дужни су да, приликом измене и допуне планског документа по ступању на снагу овог закона, садржину и поступак усвајања планског документа ускладе са одредбама овог закона.

##### Члан 195.

Завод почиње са радом најкасније у року од три месеца од дана ступања на снагу овог закона.

Даном почетка рада Завод преузима запослене и постављена лица у Министарству који раде на пословима из надлежности Завода, предмете, архиву и другу стручну документацију која се односи на послове из надлежности Завода, као и опрему, средства за рад и друга средства која је користило то министарство у обављању наведених послова.

Председника и чланове надзорног одбора, као и директора Завода, Влада Републике Србије именоваће у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Завод ће донети Статут Завода у року од 30 дана од дана именовања председника и чланова надзорног одбора, као и директора Завода.

##### Члан 196.

Даном ступања на снагу овог закона престаје са радом Инжењерска комора Србије основана Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03 и 34/06), а послове из оквира надлежности, права и обавезе Инжењерске коморе преузимају Струковне коморе.

Даном престанка рада Коморе о извршавању обавеза Коморе, преузетих у складу са законом, стараће се Министарство.

До почетка рада Струковних комора, лиценце за одговорног урбанисту, пројектанта и извођача радова као и за просторног планера издаје министар надлежан за послове урбанизма и грађевинарства, на начин и под условима прописаним овим законом.

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.

Струковне коморе даном престанка рада Коморе преузимају запослене, средства, имовину, документацију и архиву Коморе.

Струковне коморе су дужна да своја акта и пословање ускладе са одредбама овог закона и почну са радом најкасније у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона.

До усклађивања из претходног става овог члана, послове Струковне коморе врши министарство.

#### **Члан 197.**

Започети поступци за решавање захтева за издавање одобрења за изградњу, локацијске дозволе, грађевинске дозволе, употребне дозволе и других захтева за решавање о појединачним правима и обавезама, поднетих до дана ступања на снагу овог закона, окончаће се по прописима по којима су започети.

Локацијска дозвола издата у складу са Законом о планирању и изградњи, по правноснажности представља основ за издавање грађевинске дозволе, у складу са овим законом.

Уговори о закупу грађевинског земљишта у јавној својини закључени до дана ступања на снагу овог закона, представљају основ за утврђивање активне легитимације закупца у поступку издавања грађевинске дозволе, у складу са овим законом.

#### **Члан 198.**

Даном ступања на снагу овог закона престаје да важи Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС и 132/2014).

До доношења подзаконских аката на основу овлашћења из овог закона, примењиваће се подзаконски акти донети на основу закона који престају да важе даном ступања на снагу овог закона, ако нису у супротности са овим законом.

#### **Члан 199.**

Одредбе других закона којима се на другачији начин уређују питања која су предмет уређивања овог закона неће се примењивати, осим закона и прописа којима се уређује заштита животне средине.

Доношењем овог закона престају да важе сви појединачни чланови и одредбе других непоменутих закона или уредби, а за које се испостави да су у супротности са овим законом.

#### **Члан 200.**

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије".

## О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

### I. УСТАВНИ ОСНОВ

Уставни основ за доношење Закона о планирању и уређењу простора и насеља садржан је у члану 97. тачка 12. Устава Републике Србије („Службени гласник РС”, број 89/06), којим се утврђује да Република Србија између осталог, уређује и обезбеђује одређене односе у границама јединствене територије Републике (систем планирања и уређења простора, систем обављања делатности јавне службе у планирању и уређењу простора, основне циљеве и правце организације и коришћења простора), својинске и облигационе односе и друге односе који су од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

### II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Материја која је обухваћена овим законом и која се односи на планирање, грађевинско земљиште и изградњу уређена је Законом о планирању и изградњи (Сл.гл РС 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12. 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14).

Разлози због којих се предлаже доношење новог закона уместо сада важећег је огроман број појединачних мањих или већих измена које су у њега уграђиване почев од 2009. године, због којих је постао скоро сасвим непрегледан, унутар себе контрадикторан и неусаглашен и зато скоро неупотребљив. Њега више није могуће парцијално мењати и усаглашавати, већ је потребан сасвим нови и целовит закон. Због тога, иако се односи на исте области, нови Предлог закона има и нова међусобно усклађена решења и сасвим ново и друго име.

Основни недостаци у постојећем правном оквиру за управљање грађевинским земљиштем, планирање и изградњу су:

- мешање државе у Уставом дефинисана локална овлашћења у области уређења насеља и планирања развоја;
- крута хијерархија и обавезност доношења бројних планова, без којих и није могућа изградња;
- фрагментираност надлежности и одговорности у поступцима и процедурама планирања и изградње између Републике, локалних самоуправа, јавних предузећа, завода, дирекција и др;
- непостојање механизма за праћење и вредновања стручних квалитета и резултата рада учесника у планирању и изградњи;
- неадекватна примена прописа од стране јавног сектора;
- изостанак ефикасних механизма за обезбеђење доследне примене закона;
- недовољна транспарентност у области планирања и изградње;
- нејасна и компликована правила у систему издавања грађевинских дозвола;
- недовољна уређеност покушаних поједностављених и ефикаснијих процедура;
- неизвесности и правне несигурности учесника у процедурама;
- пререгулисаност и стога у пракси индукована неуређеност својинско-правних односа.

Полазећи од поменуте генералне оцене и од резултата претходне анализе, оцењено је да доношењем новог закона треба да се створи нови и побољшан законски основ за остваривање следећих циљева:

- планирање и уређење простора ће се уредити на начин којим се обезбеђује усклађивање јавних и приватних интереса и развој државе, побољшање квалитета живота и рационално коришћење ресурса, демократски процес одлучивања о начину и условима коришћења простора, усаглашавање и уравнотежење интереса

корисника простора уз обезбеђење одговарајућег места јавном интересу, благовремено, брзо и ефикасно доношење планских докумената и урбанистичких планова, благовремена припрема техничке и друге документације која је основ за изградњу, односно привођење земљишта планираној намени, стручна припрема планских докумената са довољно података на основу којих се може вршити процена потребних улагања за привођење земљишта планираној намени,

- коришћење грађевинског земљишта уредиће се на начин којим се обезбеђује равноправност различитих облика својине на грађевинском земљишту у складу са Уставом, управљање, располагање грађевинским земљиштем и његово коришћење по тржишним условима, благовремено комунално опремање и припремање локација за изградњу,

- изградња објеката уредиће се системски за све објекте на територији Републике, независно од њихове намене а на начин којим се обезбеђује: самосталност субјеката који учествују у процесу изградње, одлучивања и уређивања међусобних односа, с тим што је учешће државе и државних органа у процесу изградње примерено потреби да врши надзор и контролу над одвијањем изградње искључиво ради обезбеђења јавног интереса и да се поступак прибављања грађевинских и употребних дозвола поједностави и у вези с тим појача одговорност државних органа и служби и да се ти поступци одвијају брзо и ефикасно.

### III. КОНТИНУИТЕТ ЗАКОНСКИХ РЕШЕЊА

Нови закон полази од законских решења из Закона о планирању и изградњи донетог 2003. године, уз побољшања и допуне до којих се дошло праћењем његових ефеката у пракси у периоду између 2003. и 2009, кад је стављен ван снаге.

Осим тога, предложеним новим законом задржавају се и боље се уређују последњим Законом о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи (Сл.гл РС 132/14 и 145/14) уведени нови или реформисани појмови, оцењени као добри, као што су:

- локацијски услови као јавна исправа, а који садрже све потребне урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, главног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење,

- обједињена процедура издавања локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе - чиме је инвеститор растерећен прибављања свих оних доказа које поседује неки државни или други орган, јер те доказе прибавља орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности,

- сепарат о техничким условима изградње који носиоци јавних овлашћења израђују уколико план нема или има недовољне услове и податке потребне за израду идејног пројекта, главног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење,

- допринос за уређивање грађевинског земљишта, при чему накнада из доприноса за уређивање грађевинског земљишта, више нема карактер парафискалног намета.

Новим законом задржана су и поправљена појединачна добра решења установљена Законом о планирању и изградњи (Сл.гл РС 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС), као што су: урбана комасација, пројекат парцелације и препарцелације и појединачна добра решења установљена Законом о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи (Сл.гл РС 132/14 и 145/14), као што су: рани јавни увид грађана; главни градски урбаниста; разврставање објеката у класе; пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење.

#### IV. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА

Законом се, ради обезбеђивања услова за ефикасно спровођење и унапређивање политике планирања и уређења простора у Републици Србији, оснива Републички Завод за просторно планирање и урбанизам (у даљем тексту: Завод), као самостална организација која врши јавна овлашћења у складу са овим законом и прописима донетим на основу овог закона. Завод за свој рад одговара Влади Републике Србије.

Укинута је неуспешна и некорисна Инжењерска комора Србије. Ради унапређења услова за обављање стручних послова у области просторног и урбанистичког планирања, пројектовања, изградње објеката и других области значајних за планирање и изградњу, заштите општег и појединачног интереса у обављању послова у тим областима, организовања у пружању услуга у наведеним областима, као и ради остваривања других циљева оснивају се Комора планера, урбаниста и архитеката Србије и Комора инжењера Србије.

Уместо застарелог, неефикасног и неупотребљивог Просторног плана Србије, законом се уводе нови савремени државни просторни плански документи: Стратегија просторног развоја Републике Србије и Секторске стратегије просторног развоја. Стратегијом просторног развоја Републике Србије се одређују дугорочни циљеви просторног планирања и развоја у складу са укупним економским, социјалним, еколошким и културно-историјским развојем. Секторске стратегије просторног развоја, које припремају надлежна министарства у сарадњи са Заводом, су плански документи којима се ближе одређује просторни развој појединих области за које су основе просторног развоја утврђене у Стратегији и то: високог образовања и научно-истраживачког рада; културе; здравства и социјалне заштите; информација и телекомуникација; мултимодалног транспорта; рударства и енергетике; капиталне привреде; природних и руралних подручја; спорта и рекреације.

Планирање, уређење и коришћење простора заснива се на начелима: равномерног и одрживог развоја кроз интегрални приступ у планирању; очувања квалитета и разноврсности расположивих природних и створених ресурса; рационалног и одрживог коришћења необновљивих ресурса и оптималног коришћења обновљивих ресурса; заштите и одрживог коришћење природних добара и непокретних културних добара; пуног учешћа јавности и партиципације јавног и цивилног сектора и грађана у просторном развоју; очувања специфичности предела; повезивања са суседним територијама у току планирања ради решавања заједничких функција и интереса, као и повезивања; пуне самосталности и одговорности локалне самоуправе у планирању свог просторног развоја и успостављања веза свих нивоа просторног и урбанистичког планирања и уређења простора.

Уводе се јасна надлежност и категоризација и просторни планови су у складу с тим принципом подељени на државне и локалне. Државни просторни планови су регионални просторни план и просторни план подручја посебне намене. Локални просторни планови су просторни план предела, као нова врста планског документа, и просторни план јединице локалне самоуправе.

У складу са јасним одређењем за пуну децентрализацију, законом је уређено да локална самоуправа може самостално ближе да уређује садржину просторног плана предела и просторног плана јединице локалне самоуправе.

Јасно се прецизира и уређује да аналитички део плана и документациона основа плана нису предмет доношења, не презентирају се, не умножавају се, не усвајају се и не објављују се.

Урбанистичким планирањем и уређењем простора насеља обезбеђује се: просторна организација насеља, којом се стварају квалитетнији животни услови; пуно учешће јавности и партиципација јавног и цивилног сектора и грађана у просторном развоју; допуна постојећих и стварање нових урбаних вредности; обнова и реконструкција историјских и амбијенталних целина; очување и унапређење укупног градитељског наслеђа, традиције градитељства; очувања специфичности и створених вредности насеља; очување вредности и животне средине насеља, суседних насеља и региона; рационално коришћење земљишта подстицањем мера урбане и руралне обнове и реконструкције; усклађеност изградње инфраструктуре и другог уређења јавног грађевинског земљишта; пуна самосталност и одговорност локалне самоуправе у урбанистичком планирању развоја и уређења својих насеља и успостављање веза свих нивоа просторног и урбанистичког планирања и уређења простора.

Урбанистички планови су: генерални урбанистички план; план генералне регулације; план детаљне регулације и као нове врсте урбанистичких планова и уређајне основе и урбанистички пројекат. У складу са јасним одређењем за пуну ефикасност у процедурама кроз које мора да прође инвеститор, законом је уређено да не постоји хијерархија нити редослед доношења урбанистичких планова.

Јасно и конкретно су дефинисани обавезност и рокови за достављање подлога за израду плана, као и података о постојећем стању, условима коришћења и развојним плановима које за потребе израде плана носилац израде плана прибавља од носилаца јавних овлашћења.

Као сасвим ново решење с циљем поштовања демократских принципа за партиципацију јавности у изради просторног, односно урбанистичког плана, је дефинисан контакт - план кога после доношења одлуке обрађивач плана припрема за рани јавни увид.

У складу са јасним одређењем за пуну децентрализацију, законом је уређено да локална самоуправа сама одлучује коју врсту урбанистичког плана за које подручје ће донети, као и да може самостално ближе да уређује садржину урбанистичког плана.

Јасно се прецизира и уређује да аналитички део плана и документациона основа плана нису предмет доношења, не презентирају се, не умножавају се, не усвајају се и не објављују се.

Локацијски услови се издају на основу сваког постојећег плана, односно на основу просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације, уређајних основа и урбанистичког пројекта, а уколико за подручје на коме се налази катастарска парцела за коју је поднет захтев за издавање локацијских услова, плански документ није донет, локацијски услови издају се на основу подзаконског акта којим се уређују општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, и у складу са условима надлежних органа, односно организација, у складу са законом.

У области грађевинског земљишта јасно је дефинисано одређење да се планирањем и уређењем грађевинског земљишта насеља обезбеђује: рационално коришћење грађевинског земљишта према његовој намени; усклађеност изградње

инфраструктуре и другог уређења јавног грађевинског земљишта; квалитетнији животни услови у насељу; синхронизовано програмско планирање уређивања земљишта; пуна самосталност и одговорност локалне самоуправе у комуналном уређивању и уређењу својих насеља; партиципација привредног сектора у комуналном уређењу и развоју; регулисани принципи и правила за прибављање или отуђење грађевинског земљишта и очување вредности и животне средине насеља, суседних насеља и региона.

Јасно, кратко и оперативно су дефинисани уређени пројекат препарцелације и парцелације, спровођење препарцелације и парцелације; исправка граница и спајање суседних парцела; промена намене пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, као и прерасподела грађевинских парцела у поступку урбане комасације.

Опредељење закона је да се изградња и грађење објеката врши: у складу са плановима и правилима градње; на основу грађевинске дозволе; уз пуно учешће, надлежност и одговорност струке; на основу ваљане и примерене и техничке документације; уз поједностављене и убрзане процедуре; уз помоћ и подршку надлежних органа, а нарочито локалне самоуправе; тако да се реализује право људи на несметан приступ, кретање, боравак и рад; са циљем доприноса унапређењу енергетске ефикасности и уз примену свих мера превенција несрећа и заштите од пожара, експлозија и природних непогода.

Конкретно и по корацима је уређена надлежност за издавање грађевинске дозволе, односно редукован је у односу на ранија законска решења број случајева за које грађевинску дозволу за изградњу објеката издаје министарство, односно аутономна покрајина, а поверава се јединицама локалне самоуправе издавање свих осталих грађевинских дозвола за изградњу објеката.

Прецизно и недвосмислено је одређено и побројано шта се конкретно подноси уз захтев за издавање грађевинске дозволе односно: локацијски услови, који нису старији од шест месеци; пројекат за грађевинску дозволу; доказ о праву својине, односно праву коришћења с правом градње; други докази одређени локацијским условима и доказ о уплати одговарајуће административне таксе. Једини изузеци су за објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, када се уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси и извештај ревизионе комисије и за изградњу енергетских објеката, код којих, пре издавања грађевинске дозволе, инвеститор прибавља енергетску дозволу.

Конкретно и по корацима је уређено како орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, по пријему захтева за издавање грађевинске дозволе, врши проверу достављене документације, односно проверава: да ли је пројекат који је саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са издатим локацијским условима; да ли је надлежан за поступање по захтеву, односно пријави; да ли лице може бити подносилац захтева односно пријаве; да ли су приложени сва документација и докази прописани локацијским условима и да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе.

Надлежни орган не упушта се у другу оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у процедури, већ након провера из претходног става овог члана грађевинску дозволу издаје у складу са актима и другим документима прописаним овим законом и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

Прецизно и недвосмислено су проширена, одређена и побројана извођења радова за које се не издаје грађевинска дозвола, као и изградња објеката за које се не издаје грађевинска дозвола.

Редукована су и у складу са анализом резултата у пракси уређена права и дужности урбанистичког инспектора у вршењу инспекцијског надзора, тако да проверава само да ли је плански документ донет у складу са законом и прописом донетим на основу закона; да ли су локацијски услови издати у складу планским документом и да ли је носилац јавних овлашћења доставио потребне податке и услове за израду планског документа, односно локацијских услова и објавило сепарат о техничким условима за изградњу објеката, у прописаним роковима.

С друге стране, задржана су раније знатно проширена права и дужности грађевинског инспектора у вршењу инспекцијског надзора, те у складу с тим има и знатно шира овлашћења.

Редукована су у односу на ранија законска решења и у складу са анализом резултата у пракси боље уређена и разврстана кривична дела, привредни преступи и прекршаји у областима које закон уређује.

Овлашћења за подзаконска акта су знатно умањена у односу на ранија законска решења и праксу. При томе је јасно прецизирано шта ближе прописује или уређује Влада, шта министар надлежан за послове урбанизма и грађевинарства, а по први пут је дефинисано да локална самоуправа ближе уређује: положај, овлашћења, као и права и дужности главног урбанисте и садржину просторног плана предела, просторног плана јединице локалне самоуправе и урбанистичких планова, а Комора планера, урбаниста и архитектата услове и начин расписивања конкурса.



## V. ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈЕДИНИХ РЕШЕЊА

У поглављу I. **Основне одредбе**, чланом 1.- утврђен је предмет закона тако што су наведене групе односа који ће њиме бити уређени.

Чланом 2. -утврђено је значење израза употребљених у овом закону. Ближе су објашњени изрази чије значење није на обавезујући начин утврђено у неком другом пропису, а за потребе правилне примене и разумевања решења садржаних у овом закону неопходна је њихова прецизна дефиниција. Углавном се ради о изразима који су суштински везани баш за материју која је предмет закона.

У поглављу II. **Организација за планирање и уређење простора** члановима од 3. до 13. осниван је Републички завод за просторно планирање и урбанизам и уређено је питање његове надлежности и задатака, као и унутрашње организације и надлежности за доношење аката Завода и друга питања од значаја за рад Завода. Циљ оснивања Завода је стварање услова за ефикасно спровођење и унапређивање политике планирања и уређења простора у Републици Србији. Завод је самостална организација која врши јавна овлашћења у складу са овим законом и има својство правног лица. За обављање појединих стручних послова из своје надлежности Завод може ангажовати друга правна и физичка домаћа или страна лица. За свој рад Завод је одговоран министарству надлежном за послове просторног и урбанистичког планирања.

Члановима 12. до 19. уместо Инжењерске коморе Србије, која доношењем овог закона престаје с радом, основане су Струковне коморе Србије, односно Комора планера, урбаниста и архитектата Србије и Комора инжењера Србије.

У складу са горњим изменама у институционалној организацији за планирање и уређење простора, измењене су и одредбе које су се у досадашњим законима односиле на полагање стручног испита (члан 20.), издавање и одузимање лиценце (члан 21.) и комисије за планове (члан 22.), основане ради пружања стручне помоћи за обављање стручних послова у поступку израде планова, као и у поступку спровођења планова, с тим што се број чланова комисије, начин рада, састав и друга питања од значаја за њен рад одређује актом о образовању органа надлежног за доношење просторног, односно урбанистичког плана.

У поглављу III. **Планирање просторног развоја Србије** регулисана су основна начела уређења простора Републике Србије. Остваривање тих начела и принципа треба да води сврсисходном, рационалном, економичном и хуманом уређењу простора Републике у целини.

Чланом 25. одређени су Просторни плански документи: Стратегија просторног развоја Републике Србије и Секторске стратегије просторног развоја. Влада ближе прописује садржину, начин и поступак израде Стратегије просторног развоја Републике Србије и Секторских стратегија просторног развоја.

Члановима 26-29. прописане су на нов начин врсте планских докумената који морају бити међусобно усаглашени и у складу са Стратегијом просторног развоја Републике Србије. Стратегију доноси, на предлог Владе, Народна скупштина Републике Србије, а Секторске стратегије просторног развоја које припрема Завод у сарадњи са надлежним министарствима доноси Влада, на предлог надлежног министарства, уз прибављено мишљење Завода.

У поглављу **IV. Просторно планирање** чланом 30. регулисана су основна начела планирања и уређења простора у Србији. Остваривање тих начела и принципа треба да води сврсисходном, рационалном, економичном и хуманом уређењу простора ужих делова простора Републике Србије (сарадња између републике, јединица локалне самоуправе и територијалне аутономије, јавних предузећа и установа, невладиних организација, укључивање Републике Србије у процесе европских интеграција и др.).

Државни просторни планови односно Просторни план подручја посебне намене и регионални просторни план доноси Влада Републике Србије, на предлог Завода, док Локални просторни план односно просторни план локалне самоуправе и просторни план предела, доноси скупштина града, односно општине. Такође је предвиђено да под условима прописаним законом две или више општина могу донети просторни план за подручје тих општина.

Члановима 36. и 37. прописана је садржина државних планских докумената.

Члановима 38. и 39. прописана је садржина локалних планских докумената, с тим што је предвиђено да Локална самоуправа може ближе да уређује садржину просторног плана јединице локалне самоуправе.

Члановима 24-32. прописан је поступак за израду просторних и урбанистичких планских докумената као и контрола планске документације и јавни увид. Новина у односу на раније прописе јесте контакт план, као фаза у изради плана за излагање на рани јавни увид.

У поглављу **V. “Урбанистичко планирање”** чланом 42. утврђени су начела и циљеви уређења насеља Републике Србије (очување и унапређење укупног градитељског наслеђа, допуна постојећих и стварање нових урбаних вредности, просторна организација насеља којом се стварају квалитетнији животни услови и др.). Остваривање ових циљева треба да води сврсисходном, рационалном, економичном и хуманом уређењу простора и насеља.

Чланом 43. уређен је систем, односно врсте урбанистичких планова који се раде да би се приступило реализацији неког инвестиционог или развојног пројекта, с тим да општина односно град на основу својих специфичности самостално одлучују који урбанистички план ће донети за своја насеља односно делове насеља.

Чланом 44. уређени су саставни делови урбанистичких планова (генерални урбанистички план, план генералне регулације, план детаљне регулације, уређајне основе и урбанистички пројекат) а то су правила уређења, правила грађења и цртежи којима се приказује планирана решења, с тим да се за израде урбанистичких планова користе као подлоге дигитални векторски катастарски планови, а могу се користити, у зависности од расположивости и потребног нивоа детаљности појединих решења, и сателитски снимци, карте из постојећих географских информационих система, постојеће геореференциране ортофото подлоге и дигитални катастарско-топографски планови. Ново у односу на сва ранија решења је што је јасно прецизирано да се урбанистички планови раде у дигиталном облику, а за потребе јавног увида презентују и у аналогном облику. Такође је наглашено да се елементи дигиталне израде урбанистичког плана који се налазе у графичком делу или подлогама за израду плана, као што су коте, мере, раздаљине, координате, подаци, поједине планиране намене, површине и пропорције, или бројеви парцела и висинске представе, не преводe и не приказују у додацима, табелама или текстуалним деловима планова.

Члановима 45 - 50. одређено за које случајеве и које обухвате се раде које врсте урбанистичких планова, с тим да општина односно град на основу својих специфичности самостално одлучују који урбанистички план ће донети за своја насеља односно делове насеља.

Чланом 51 прописана је само обавезна садржина урбанистичких планова, с тим што је предвиђено да Локална самоуправа може ближе да уређује садржину урбанистичког плана.

Такође је предвиђено да се копије постојећих катастарских планова уступају општини без накнаде с тим што је општина дужна да сноси трошкове ажурирања катастарских подлога од момента уступања истих без накнаде па до рока предвиђеног за преиспитивање урбанистичког плана.

Јасно је дефинисано и да документација плана и аналитички део плана нису предмет доношења, не презентирају се, не умножавају се, не усвајају се и не објављују се.

У поглављу **VI. Поступак за израду и доношење просторних и урбанистичких планова** члановима 59-74. прописани су поступак за израду просторног и урбанистичког плана, стручно руковођење израдом планова, израда контакт плана и нацрта плана, стручна контрола плана, рани јавни увид и јавни увид као и доношење просторног и урбанистичког плана, као и измена плана. Предложеним решењима у потпуности су обезбеђени стручна заснованост решења и демократски процес одлучивања о начину и условима уређења и коришћења простора и насеља чиме је остварен један од основних циљева доношења овог закона.

У поглављу **VII. Спровођење просторних и урбанистичких планова**, уређени су на јасан и недвосмислен начин сепарат о техничким условима изградње (члан 75.), обједињена процедура (члан 76.) и јавна доступност обједињених процедура (члан 77.), као и обавезност издавања информације о локацији (члан 78.).

Члановима од 79. до 83. прецизно су и без места за проширење или другачије тумачење закона уређени локацијски услови, захтев за локацијске услове, прибављање података и услова од имаоца јавних овлашћења, рок за издавање локацијских услова, као и садржина локацијских услова.

У поглављу **VIII. "Уређивање грађевинског земљиште"** ближе је одређен појам грађевинског земљишта из кога проистиче његова функција јер се истим сматра оно земљиште на коме су изграђени објекти и земљиште које служи редовном коришћењу тих објеката, као и земљиште које је у складу са законом, одговарајућим планом предвиђено за изградњу и коришћење објеката.

Уређивање јавног грађевинског земљишта врши се у складу са програмом уређивања и које обухвата припремање и опремање земљишта као и финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта, без већих измена у односу на досадашње законско решење.

Јасније, кратко и оперативно су дефинисани и уређени: пројекат препарцелације и парцелације, спровођење препарцелације и парцелације; исправка граница и спајање суседних парцела; промена намене пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, као и прерасподела грађевинских парцела у поступку Урбане комасације.

Без већих измена у односу на досадашње законско решење је уређено финансирање уређивања грађевинског подручја које се обезбеђује се из средстава остварених од: доприноса за уређивање грађевинског земљишта; закупнине за грађевинско земљиште; отуђења или размене грађевинског земљишта и других извора у складу са законом.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор јединици локалне самоуправе на чијој територији је планирана изградња објекта, а новчана средства добијена од доприноса за уређење грађевинског земљишта користе се за уређивање (припремање и опремање) грађевинског земљишта, прибављање грађевинског земљишта у јавну својину и изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

У поглављу **IX. "Изградња објеката"** уређени су начин, поступак и надлежност за издавање грађевинске дозволе. Карактеристично је, у односу на

ранија законска решења, да се грађевинске дозволе издаје на основу пројекта за грађевинску дозволу, а да се објекат гради на основу главног пројекта и/или пројекта за извођење, при чему је сада недвосмислено одређено да пројекат за грађевинску дозволу мора бити у складу са издатим локацијским условима. Овако предложеним решењем поступак издавања грађевинске дозволе је додатно скраћен и поједностављен.

Члановима од 120. до 122. прописана је обавеза обављања претходних радова на основу чијих резултата се израђује техничка и друга документација и то за објекте од значаја за Републику, односно објекте за које одобрење за изградњу издаје надлежно министарство, односно аутономна покрајина. Такође је, на основу резултата претходних радова, прописана обавеза израде претходне студије оправданости и студије оправданости.

Члановима од 124. до 131. прописани су врсте, сврха израде и садржај техничке документације (генерални пројекат; идејно решење; идејни пројекат; главни пројекат; пројекат за грађевинску дозволу; пројекат за извођење и пројекат изведеног објекта). Техничка документација израђује се у складу са грађевинском дозволом и то за потребе изградње објекта. Пројекат за извођење и пројекат изведеног објекта израђује се за потребе извођења радова ако главни пројекат не садржи детаље потребне за извођење радова, односно за потребе прибављања употребне дозволе, коришћења и одржавања објекта ако је дошло до дозвољених одступања у току градње. контроли.

Члановима од 132. до 137. без већих измена у односу на досадашње законско решење прописани су услови, начин и поступак израде и вршење контроле техничке документације. Генерални пројекат и идејни пројекат, претходна студија оправданости и студија оправданости за објекте за које грађевинску дозволу издаје надлежно министарство, односно аутономна покрајина подлежу стручној контроли (ревизији), а главни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу, пројекат за извођење и пројекат изведеног објекта техничкој контроли.

Члановима од 138. до 147. уређени су и таксативно дефинисани: надлежност за издавање грађевинске дозволе (члан 138.), поверавање издавања грађевинске дозволе (члан 139.), право на изградњу (члан 140.) као и како се предаје захтев за издавање грађевинске дозволе (члан 141), како треб ада се одвија поступање по захтеву у надлежном органу (члан 142.), само издавање грађевинске дозволе, (члан 143.), садржина грађевинске дозволе (члан 144.), рок и престанак важења грађевинске дозволе (члан 145.) и достављање решења о грађевинској дозволи (члан 146.).

У члановима 152. и 153. уређена је прецизно и таксативно изградња објеката и извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, као и изградња и постављање помоћних објеката. Ново решење у односу на све досадашње законе је да се су у ову категорију, уз изградњу прикључака на изграђену водоводну, канализациону, гасну и сл. мрежу сад сврстани и изградња улица, саобраћајница, пешачких стаза, комуналне инфраструктуре и стубова или носача инфраструктуре у оквиру постојеће регулације.

Члановима од 158. до 164. без већих измена у односу на досадашњу праксу уређени су: припрема за грађење; пријава радова; извођач радова, одговорни извођач радова и обавезе извођача радова и одговорног извођача радова које имају у поступку извођења радова, као и стручни надзор и одступање од пројекта.

Члановима од 165. до 169. уређени су: технички преглед објекта, комисија за технички преглед, пробни рад и употребна дозвола и одржавање објеката за које је издата употребна дозвола.

У поглављу X. "Уклањање објеката" члановима од 172. до 176. без већих измена у односу на досадашње законско решење уређено је рушење објеката за које се утврди да представљају непосредну опасност за живот и здравље људи, за суседне објекте и за безбедност саобраћаја. Решење о рушењу доноси општинска, односно градска управа и то по службеној дужности или на захтев заинтересованог

лица с тим што се решење не може извршити док се претходно не реше питања смештаја корисника објекта. Услове и мере које је неопходно спровести и обезбедити прилико рушења поменутих објеката уређује својим актом скупштина града или општине, односно јединице локалне самоуправе.

У поглављу **XI. "Надзор"** прописано је да надзор над извршавањем одредаба овог закона врши надлежно министарство а инспекцијски надзор врше министарства преко инспектора у оквиру делокруга утврђеног законом. Такође, овим законом поједини послови инспекцијског надзора поверени су аутономној покрајини као и општини, односно граду и то за оне објекте за које издају грађевинску дозволу. Даље, прописани су услови које морају да испуњавају лица која обављају послове грађевинског или урбанистичког инспектора, као и њихова права, дужности и овлашћења приликом предузимања одговарајућих мера у случају да се субјекти који примењују закон понашају супротно његовим одредбама.

У вршењу инспекцијског надзора урбанистички инспектор нема више дискрециона права и овлашћен је само да: обавести орган надлежан за доношење планског документа и/или да предложи министру надлежном за послове просторног планирања и урбанизма покретање поступка за оцену законитости планског документа или дела планског документа, ако утврди да поступак по којем је донет није спроведен на начин прописан законом; поднесе приговор надлежном органу на издате локацијске услове, као и да предузме мере против носиоца јавних овлашћења или другог правног лица, ако у прописаном року не објаве сепарат, односно не доставе потребне податке неопходне за израду плана, односно за прикључак на техничку и другу инфраструктуру.

У поглављу **XII. "Казнене одредбе"** прописана су кривична дела, привредни преступи и прекршаји за привредне субјекте, носиоце јавних овлашћења, као и друга лица која обављају одређене послове по одредбама овог закона. Распон прописаних казни је усаглашен са одредбама Закона о прекршајима и Закона о привредним преступима.

У поглављу **XIII. Овлашћење за доношење подзаконских аката** овлашћења за подзаконска акта су знатно умањена у односу на ранија законска решења и праксу и одређено је да Влада ближе прописује или уређује: садржину, начин и поступак израде Стратегије просторног развоја Републике Србије и Секторских стратегија просторног развоја; поступак и процедуру одређивања земљишта за редовну употребу објекат и састав, делокруг и одговорност републичке комисије за комасацију, поступак спровођења комасације, садржину одлуке о комасацији, садржину, услове и начин издавања решења о комасацији, поступак израде и садржину пројекта комасације, начин процене вредности земљишта у поступку урбане комасације, трошкове и обвезнике плаћања трошкова.

Министар надлежан за послове урбанизма и грађевинарства ближе прописује или уређује поједине области, поступке или процедуре, кроз укупно само девет подзаконских аката.

Комора планера, урбаниста и архитектата ближе уређује или прописује врсте конкурса, као и начин и поступак за расписивање и спровођење урбанистичко - архитектонског конкурса.

Локална самоуправа ближе уређује положај, овлашћења, као и права и дужности главног урбанисте и садржину просторног плана предела, просторног плана јединице локалне самоуправе и урбанистичких планова.

У поглављу **XIV. "Прелазне и завршне одредбе"** утврђена су прелазна решења која ће се примењивати док се не стекну услови за примену решења у целини, садржаних у овом закону. Предвиђено је да Завод, даном почетка рада преузме запослена и постављена лица у Министарству урбанизма и грађевинарства, односно лица, предмете, архиву, опрему средства за рад и друга

средства која је користио орган управе у саставу Министарства. Предвиђено је да Секторске коморе, односно Комора планера, урбаниста и архитеката и Комора инжењера, даном почетка рада презму запослена и постављена лица у Инжењерској комори Србије, односно лица, предмете, архиву, опрему средства за рад и друга средства која је користила Инжењерска комора Србије.

#### **VI. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОВОГ ЗАКОНА**

За спровођење овог закона нису потребна додатна финансијска средства из буџета Републике Србије.

## ОБРАЗАЦ ИЗЈАВЕ О УСКЛАЂЕНОСТИ ПРОПИСА СА ПРОПИСИМА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ

### 1. Орган државне управе, односно други овлашћени предлагач прописа

Народни посланик Зоран Живковић

### 2. Назив прописа

Предлог закона о изменама Закона о планирању и уређењу простора и насеља.

Law proposal on amending the Law on Planning and Development of space and settlements.

**3. Усклађеност прописа са одредбама Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Споразум), односно са одредбама Прелазног споразума о трговини и трговинским питањима између Европске заједнице, са једне стране, и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Прелазни споразум)**

- а) Одредба Споразума и Прелазног споразума која се односе на нормативну саржину прописа /
- б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума и Прелазног споразума /
- в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума /
- г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума /
- д) Веза са Националним програмом за интеграцију Републике Србије у Европску унију /

### 4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније

- а) Навођење примарних извора права ЕУ и усклађеност са њима /
- б) Навођење секундарних извора права ЕУ и усклађеност са њима /
- в) Навођење осталих извора права ЕУ и усклађеност са њима /
- г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност /
- д) Рок у којем је предвиђено постизање потпуне усклађености прописа са прописима Европске уније /

**5. Уколико не постоје одговарајући прописи Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност треба констатовати ту чињеницу. У овом случају није потребно попуњавати Табелу усклађености прописа.**

Не постоје одговарајући прописи Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност Предлога закона о изменама Закона о планирању и уређењу простора и насеља, те стога није потребно попуњавати Табелу усклађености за овај Предлог закона.

### 6. Да ли су претходно наведени извори права ЕУ преведени на српски језик?

-

7. Да ли је пропис преведен на неки службени језик ЕУ?

-

8. Учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености

-

**Потпис руководиоца органа органа државне управе, односно другог овлашћеног предлагача прописа, датум и печат**

Београд, 15. аавгуст 2016. године

**НАРОДНИ ПОСЛАНИК**

  
Зоран Живковић