Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development and Cooperation SDC

70 GODINA
STALNA KONFERENCIJA GRADOVA I OPŠTINA
SAVEZ GRADOVA I OPŠTINA SRBIJE

PRAVNE NOVOSTI

Bilten SKGO za propise od značaja za lokalnu samoupravu
God. VI, br. 3 — Beograd, 1. septembar 2023. godine

IZMENE I DOPUNE ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI

NOVO

- ✓ Definisanje i podsticanje zelene gradnje (sertifikati, olakšice, punjači za električna vozila)
- ✓ Definisanje novih pojmova i preciziranje osnovnih načela za uređenje i korišćenje prostora
- ✓ Usklađenost planskih dokumenata - glavni republički i pokrajinski urbanista
- ✓ Preciziranje postupaka za izradu planskih dokumenata
- ✓ Proširenje kruga subjekata koji mogu da izdaju informaciju o lokaciji
- ✓ Dopuna odredbi koje se odnose na promenu namene poljoprivrenog i šumskog zemljišta u građevinsko zemljište
- ✓ Utvrđivanje obaveze priključenja svih objekata na komunalnu infrastrukturu
- ✓ Pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu
- ✓ Izdavanje građevinske dozvole - nadležnost
- ✓ Poveravanje izdavanja građevinske dozvole
- ✓ Preciziranje roka važenja građevinske dozvole
- ✓ Izgradnja objekata i izvošenje radova za koje se ne izdaje građevinska dozvola
- ✓ Preciziranje odredbi o postupku uklanjanja objekata
- ✓ Inspekcijski nadzor
- ✓ Dopunjena prava, dužnosti i ovlaščenja građevinskog inspektora
- ✓ Nova pravila za uređaje za grejanje i hlađenje

NAJVAŽNIJE IZMENE I DOPUNE

DEFINISANJE I PODSTICANJE ZELENE GRADNJE (SERTIFIKATI, OLAKŠICE, PUNJAČI ZA ELEKTRIČNA VOZILA)

Sertifikati o energetskim svojstvima zgrade

Od dana stupanja na snagu ovog zakona sve nove zgrade moraju posedovati sertifikat o energetskim svojstvima zgrade, odnosno njenog posebnog dela. Vlasnici postojećih zgrada javne namene u javnoj svojini dužni su da u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovog zakona pribave sertifikat o energetskim svojstvima zgrade. Za

vlasnike poslovnih zgrada rok za pribavljanje sertifikata je 5 godina, dok je rok za vlasnike stambenih zgrada i stanova ovaj rok 10 godina.

Jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se zgrada nalazi, doneće opšti akt u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, kojim će bliže urediti kontrolu izvršavanja obaveze iz ovog člana.

Ovim izmenama i dopunama Zakona propisana je i obaveza da se **planski dokumenti** obavezno izrađuju u GIS tehnologiji od 1. januara 2028. godine.

Olakšice

Izmenama i dopunama ZPI je propisano da Vlada na predlog ministarstva nadležnog za poslove građevinarstva donosi mere podsticaja zelene gradnje postojećeg nacionalnog fonda zgrada.

DEFINISANJE NOVIH POJMOVA I PRECIZIRANJE NAČELA ZA UREĐENJE I KORIŠĆENJE PROSTORA

Izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji se preciznije definišu pojedini izrazi koji se pominju u Zakonu i uvode novi pojmovi, pa su tako uvedeni novi pojmovi: brownfield lokacije; vetroelektrana; glavni republički urbanista; elektromobilnost; e-prostor; zemljište privedeno urbanističkoj nameni; zemljište izvan građevinskog područja; zdravstveni kompleks; zelena gradnja; indeks izgrađenosti parcele; konzervatorski nadzor; mesto za punjenje električnih vozila; naučno-istraživački kompleks; postojeći objekat; projekat za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju; projekat za izgradnju objekata od posebnog zanačaja za Republiku Srbiju; punjač za električna vozila; sertifikat zelene gradnje; solarni park; specifične vučne instalacije; studija zaštite nepokretnih kulturnih dobar; trasa koridora linijskog infrastrukturnog objekta; upravljač projekta ili dela projekta; hijerarhisjki red planskog dokumenta.

Postojeće odredbe koje se odnose na načela za uređenje i korišćenje prostora su preciznije definisane a dodate u i odredbe kojima se unose elementi zelene gradnje i očuvanja ambijentalnih vrednosti. U okviru odredbi kojima su propisana načela, propisano je i šta se podrazumeva pod pojmom „zelena infrastruktura“, kao i obaveza da se za sve nove zgrade preko 10.000 m^2 bruto razvijene građevinske površine, po izdavanju upotrebne dozvole, pribavlja sertifikat zelene gradnje.

Takođe, propisano je da ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva predlaže, a Vlada donosi mere podsticaja zelene gradnje preko postojećeg nacionalnog fonda zgrada.

U osnovna načela zakona propisani su i osnovni zahtevi za objekat, čime se vrši usklađivanje sa evropskom regulativom koja se odnosi na građevinske radove i građevinske proizvode CRP 305/2011/EU.

USKLAĐENOST PLANSKIH DOKUMENATA – GLAVNI REPUBLIČKI I POKRAJINSKI URBANISTA

Izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji propisano je na koji način se kontroliše usklađenost planskih dokumenata, pa je, s tim u vezi, propisano da se na regionalni prostorni plan za područje grada Beograda, prostorni plan JLS i generalni urbanistički plan posle javnog uvida pribavlja saglasnost Glavnog republičkog urbaniste, u pogledu usklađenosti tih planova sa planskim dokumentima višeg hijerarhijskog reda, ovim zakonom i drugim propisima koji su doneti na osnovu ovog zakona. Glavni republički urbanista odlučuje o zahtevu za davanje saglasnosti u roku od 30 dana, od dana prijema zahteva.

Istovremeno, predviđeno je da se na prostorni plan JLS i generalni urbanistički plan, posle javnog uvida, na teritoriji autonomne pokrajine, pribavlja suglasnost Glavnog pokrajinskog urbaniste u pogledu usklađenosti tih planova sa planskim dokumentima šireg hijerarhijskog reda, ovim zakonom i drugim propisima koji su doneti na osnovu ovog zakona. Glavni pokrajinski urbanista odlučuje o zahtevu za davanje saglasnosti u roku od 30 dana, od dana prijema zahteva.

Ukoliko glavni republički urbanista, odnosno glavni pokrajinski urbanista u postupku kontrole utvrde da nema uslova za davanje saglasnosti na plan, naložiće nosiocu izrade planskog dokumenta da izradi novi nacrt tog planskog dokumenta. Nosilac izrade planskog dokumenta ima obavezu da postupi po nalogu glavnog republičkog odnosno glavnog pokrajinskog urbaniste u roku od 90 dana od dostavljanja naloga.

U slučaju da kontrola usklađenosti nije izvršena, smatra se da je saglasnost dana.

Ovim odredbama utvrđeno je i da se planskim dokumentima prostornog i urbanističkog planiranja JLS ne mogu uvoditi dodatna ograničenja u vezi sa mogućnošću i uslovima izgradnje, odnosno postavljanja i priključenja linijskih infrastrukturnih objekata elektronskih komunikacija, kao i objekata koji su u funkciji, u odnosu na uslove utvrđene posebnim propisima koji uređuju tu materiju.

PRECIZIRANJE POSTUPAKA ZA IZRADU PLANSKIH DOKUMENATA

Izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji se propisuje obaveza nosioca izrade planskog dokumenta da na javni uvid pozove sve organe, posebne organizacije, odnosno imaoce javnih ovlašćenja, koji su učestvovali na ranom javnom uvidu i dostavili posebne uslove. S druge strane, organ, posebna organizacija, odnosno imalac javnih ovlašćenja koji je dostavio uslove i podatke za izradu planskog dokumenta, može da učestvuje u toku javnog uvida i daje mišljenja na planski dokument, s tim da se ne mogu postavljati novi ili drugačiji uslovi od onih koji su dati za potrebe izrade planskog dokumenta. Ukoliko u toku ranog javnog uvida, organ, posebna organizacija, odnosno imalac javnih ovlašćenja, ne da mišljenje u roku iz stava 2. ovog člana smatra se da nije bilo primedbi.

Izmenama i dopunama zakona dodatno se uređuje skraćeni postupak izmena i dopuna planskih dokumenata. S tim u vezi, utvrđeno je da se skraćeni postupak primenjuje i u slučajevima kada se radi izmena i dopuna radi usklađivanja sa planom višeg reda, odnosno kada se radi samo tekstualna izmena plana, za potrebe izgradnje infrastrukturnih objekata ili objekata javne namene u smislu ovog zakona, i to u slučaju kada izgradnja nije moguća bez promene planskog dokumenta kojim su planirani ti objekti, uz obaveznu izradu urbanističkog projekta.

PROŠIRENJE KRUGA SUBJEKATA KOJI MOGU DA IZDAJU INFORMACIJU O LOKACIJI

U cilju da se informacija o lokaciji, koja nije deo objedinjene procedure, ishoduje na efikasniji i brži način, propisano je da informaciju o lokaciji, pored nadležnog organa, može izdati i javni beležnik, odnosno pravno lice ili preduzetnik koji su registrovani za izradu dokumenta prostornog i urbanističkog planiranja, a uslove koje moraju da ispune navedena lica biće utvrđeno podzakonskim aktom koji će doneti, ministar nadležan za poslove prostornog i urbanističkog planiranja.

Odredbe koje se odnose na postupak izdavanja lokacijskih uslova dopunjene su odredbama kojima je utvrđen rok za rešavanje po prigovoru na lokacijske uslove izdate od nadležnog organa JLS i u kom slučaju se lokacijski uslovi ne mogu osporavati. Shodno tome, kada je na izdate lokacijske uslove podnet prigovor nadležnom opštinskom, odnosno gradskom veću, preko prvostepenog organa, propisano je odluku po prigovoru opštinsko, odnosno gradsko veće dužno da donese najkasnije u roku od 30 dana od dana podnošenja prigovora. Ustanovljen je i izuzetak od ove obaveze, u smislu da je za objekte iz člana 133. ovog zakona, organ dužan da donese odluku po prigovoru u roku od 60 dana od dana dostavljanja prigovora.

Odluka po prigovoru je konačni upravni akt i tužbom se može pokrenuti upravni spor.

Takođe, propisano je i da se lokacijski uslovi ne mogu osporavati nakon pravnosnažnosti građevinske dozvole izdate na osnovu tih lokacijskih uslova, odnosno nakon prijave radova u slučaju kada je građevinska dozvola izdata na osnovu izjave investitora iz člana 69. ovog zakona.

Dopunjene su i odredbe koje se odnose na izradu urbanističkog projekta za objekte javne namene. S obzirom da je već propisano da se urbanistički projekat može izraditi i za izgradnju objekata javne namene za potrebe

utvrđivanja javnog interesa, bez izmene planskog dokumenta, osim za utvrđivanje javnog interesa za projekte u zaštićenim područjima, ova odredba dopunjena je tako što je propisano da se ovaj urbanistički projekat može izraditi za objekte javne namene čija je izgradnja predviđena planskim dokumentom.

PROMENA NAMENE POLJOPRIVREDNOG I ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA U GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Dopunjene su odredbe koje se odnose na promenu namene poljoprivrednog i šumskog zemljišta, pa je tako, između ostalog, propisano da uslučaju realizacije projekata radi izgradnje objekata od posebnog značaja za Republiku Srbiju, u smislu člana 2. stav 2- tačka 53) ovog zakona, JLS može odlukom propisati da se radovi na uređivanju građevinskog zemljišta, uključujući izgradnju površina javne namenen, kao i izgradnju objekata javne namene u javnoj svojini koje realizuje investitor na osnovu ugovora, priznaju kao iymirenje ukupne obaveze na ime doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

OBAVEZA PRIKLJUČENJA SVIH OBJEKATA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Ovim izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji, propisana je obaveza za sve vlasnike objekata koji se nalaze na teritoriji, odnosno na delu teritorije JLS koji je komunalno opremljen za građenje i korišćenje, a naročito koji ima postojeću infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, gasovoda i daljinskog grejanja, da se priključe a postojeću infrastrukturu, u zavisnosti od namene objekta.

Obaveza priključenja objekta na komunalnu infrastrukturu se ne odnosi na vlasnika objekta koji je dostavio dokaz da će za proizvodnju električne energije, odnosno grejanje i hlađenje objekta koristiti obnovljive izvore energije.

Priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu od strane privrednog društva čiji je osnivač JLS vrši se uz naknadu stvarnih troškova nabavke opreme, uređaja, materijala i radova koji nastaju prilikom priključenja korisnika. Privredno društvo zaključuje ugovor sa korisnikom, kojim se regulišu međusobna prava i obaveze.

Odluku o visini i načinu plaćanja stvarnih troškova iz stava 5. ovog člana donosi JLS u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Izuzetno od stava 6. ovog člana, odluku o visini i načinu plaćanja stvarnih troškova priključenja na distributivnu gasovodnu mrežu određuje operator distributivnog sistema na čiji sistem se odobrava priključenje, a visina troškova se određuje na osnovu metodologije Agencije za energetiku, u skladu sa zakonom kojim se uređuje energetika.

Propisano je i da investitor objekta za koji je izdat sertifikat zelene gradnje, ima pravo na umanjenje obračunatog doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u visini od 10% u odnosu na ukupno određeni iznos doprinosa.

PRETVARANJE PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji je utvrđeno je da se pravo korišćenja na građevinskom zemljištu, pretvara u pravo svojine, bez naknade. Takođe, propisano je da se pravo svojine stiče danom stupanja na snagu ovog zakona, dok upis prava svojine vrši organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti.

Pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje se u korist lica koje je upisano kao vlasnik objekta, odnosno objekata koji se nalaze na toj parceli, odnosno lica koje je upisano kao nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli na neizgrađenom građevinskom zemljištu. Od ovog pravila izuzeta su: 1) lica čiji je položaj određen zakonom kojim se uređuje sport, kao i udruženja; 2) zemljoradničke i stambene zadruge; 3) lica na koja se primenjuju odredbe propisa Republike Srbije i bilateralnih međunarodnih ugovora kojima se uređuje sprovođenje Aneksa G Sporazuma o pitanjima sukcesije („Sl. list SRJ – Međunarodni ugovori“, broj 6/02) i 4) društvena preduzeća i na ova lica se ne primenjuje odredba kojom je utvrđeno da se pravo korišćenja na građevinskom zemljištu, pretvara u pravo svojine, bez naknade.

Novim izmenama i dopunama, utvrđeno je da će sticanje prava svojine na građevinskom zemljištu za lica pod tačkom 1) i 2) biti uređeno posebnim propisima, dok će sticanje prava svojine na građevinskom zemljištu za lica pod tačkom 3) biti uređeno po okončanju sukcesije u skladu sa Aneksom G Sporazuma o pitanjima sukcesije, a za lica pod tačkom 4) sticanje prava svojine na građevinskom zemljištu biće uređeno po okončanju postupka privatizacije tih pravnih lica.

Utvrđeno je da pravnim licima čiji je osnivač autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave, a ko su upisani kao nosioci prava korišćenja na neizgrađenom i izgrađenom zemljištu u državnoj svojini u katastru nepokretnosti, dana 11. septembra 2009. godine, kao danom stupanaj na snagu Zakona o planiranju i izgradnji, prestaje pravo korišćenja na tim nepokretnostima i prelazi u pravo svojine, u korist osnivača, bez naknade.

Pravo svojine koje je stečeno u u skladu sa st. 1, 12. i 13. člana 102. ovog zakona proiyvodi pravno dejstvo od 11. septembra 2009. godine, kao dana stupanjana snagu Zakona o planiranjui izgradnji, dok upis prava svojine u katastar nepokretnosti u korist autonomne pokrajine, odnosno JLS, ima deklarativan karakter.

Pravnim licima koja su upisana kao nosioci prava korišćenja na građevinskom zemljištu, a koja su prestala da postoje, u postupku koji sprovodi nadležni organ JLS nadležan za imovinsko-pravne poslove rešenjem se utvrđuje prestanak prava korišćenja na građevinskom zemljištu i upisuje se pravo svojine u korist titulara javbne svojine na toj nepokretnosti. Postupak utvrđivanja prestanka prava korišćenja na građevinskom zemljištu pokreće zahtevom nadležno pravobranilaštvo, a ako je kao titular prava svojine Republika Srbija, postupak pokreće Državno pravobranilaštvo ili Republička direkcija za imovinu. Uz zahtev za pokretanje postupka utvrđivanja prestanka prava korišćenja na građevinskom zemljištu podnosi se: dokaz da privredno društvo, odnosno drugi oblik organizovanja nije upisano u registar privrednih subjekata i da li ima pravnog sledbenika; akt o brisanju iz registra privrednih subjekata, kao i drugi dokazi na osnovu kojih se na pouzdan način može utvrditi prestanak privrednog društva, odnosno drugog oblika organizovanja. Pravosnažno rešenje kojim je utvrđen prestanak prava korišćenja dotadašnjeg nosioca prava korišćenja na graševinskom zemljištu predstavlja osnov za brisanje prava korišćenja na građevinskom zemljištu. Tada pravo javne svojine ostaje upisano na dotadašnjeg titulara javne svojine.

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

Ukoliko je više objekata različitih vlasnika izgrađeno na jednoj katastarskoj parceli, jedinstvo nepokretnsoti se uspostavlja po izradi elaborata geodetskih radova, tako da se za svaki objekat posle geodetskog obeležavanja formira posebna katastarska parcela.

Ukoliko je na jednoj parceli upisano više sukorsnika, odnosno suvlasnika, a samo jedan od njij je valsnik objekta izgrađenog na toj parceli, jedinstvo nepokretnosti uspostavlja se po izradi elaborata geodetskih radova za katastarsku parcelu na kojoj je sagrađen objekat, dok se ostale pacele formiraju kao katastarske parcele neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Geodetsko obeležavanje sprovodi se na osnovu saglasnosti vlasnika postojećih objekata ili zemljišta. Ukoliko se saglasnost ne postigne, zainteresovane lice može pokrenuti postupak za razvrgnuće suvlasničke zajednice kod nadležnog suda. Na osnovu pravosnažne sudske odluke sprovodi se geodetsko obeležavanje pred organom nadležnim za poslove državnog premera i katastra.

Elaborat geodetskih radova izrađuje se u skladu sa propisima kojima je uređen državni premer i katastar.

Odredbe koje se odnose na razvgrnuće suvlasničke zajednice primenjuju se i na lica koja pravo na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištiu ostvaruju uz naknadu, a čiji je položaj uređen ili će biti uređen posebnim propsima i zakonima, u cilju razvrgnuća suvlasničke zajednice i formiranja novih katastraskih parcela u skladu sa ovim zakonom. Na novoformiranim katastarskim parcelama upisuje se pravo korišćenja.

IZDAVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE - NADLEŽNOST

Pored objekata koji su bili navedeni u članu 133. Zakona o planiranju i izgradnji, Ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva će od sada biti nadležno za izdavanje građevinske dozvole i za: stadione za 20.000 i više gledalaca, objekte za sportske i ostale manifestacije koje primaju više od 5.000 gledalaca, objekte konstruktivnog raspona preko 50 m, objekte preko 50 m visine, silose kapaciteta preko 20.000 m3, zavode za izvršenje krivičnih sankcija, objekte za službene potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništva stranih država, odnosno kancelarija međunarodnih organizacija u Republici Srbiji (ukoliko je to propisano bilateralnim sporazumom), objekte koji su od značaja za bezbednost Republike Srbije (državna granica, policijski objekti i dr.), kao i stambene komplekse višeporodičnog stanovanja kada je investitor Republika.

Takođe, propisano je i da ministarstvo izdaje dozvole i za objekte u granicama zaštićenog prirodnog područja prve i druge kategorije koja su proglašena aktom Vlade (osim porodičnih stambenih objekata, poljoprivrednih i ekonomskih objekata, sa pripadajućom infrastrukturom, koji se grade u selima); za postrojenja za tretman opasnog otpada spaljivanjem, termičkim i/ili fizičkim, fizičko-hemijskim, hemijskim postupcima, kao i skladišta opasnog otpada i/ili deponije za odlaganje opasnog otpada; i za aerodrome namenjene za obavljanje javnog avio-prevoza, kao i za marine i pristane na vodama I reda.

Ministarstvo je nadležno i za izdavanje građevinske dozvole za objekte koji se grade na teritoriji dve ili više JLS, objekte za skladištenje državnih robnih rezervi i za naučno istraživačke kampuse.

POVERAVANJE IZDAVANJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Promenjene su i odredbe koje se tiču poveravanja izdavanja građevinske dozvole, pa je tako propisano da ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, može, u skladu sa zakonom, neposredno izdavati akte za izgradnju objekata preko 20.000 m2, na celoj teritoriji Republike Srbije.

Investitor izgradnje objekata preko 20.000 m2 može podneti zahtev za izdavanje svih akata za izgradnju JLS ili ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva. Ukoliko je investitor izgradnje objekata preko 20.000 m2 ishodovao lokacijske uslove pred nadležnim organom JLS, on može podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva bez obaveze sprovođenja postupka revizije projekta. Ako investitor podnese zahtev za izdavanje lokacijskih uslova pred ministarstvom nadležnim za poslove građevinarstva, sve dalje postupke vodi i okončava po odredbama ovog zakona.

U slučaju da **nadležni organ JLS** ne reši po zahtevu za izdavanje lokacijskih uslova, građevinske i/uli upotrebne dozvole u zakonom popisanom roku, odnosno u roku od 30 dana od dana podnošenja urednog zahteva stranke, nadležno ministarstvo, po zahtevu stranke, preuzima nadležnost za izdavanje tih akata. Organ od koga je nadležno ministarstvo preuzelo nadležnost, dužan je da odmah, a najkasnije u rok od 5 radnih dana od prijema zahteva za ustupanje spisa dostavi sve spise predmeta ministarstvu.

Izmenama i dopunama ZPI propisano je ko je investitor linijskog infratsrukturnog objakta od posebnog značaja za Republiku Srbiju, ko je investitor izgradnje državnih puteva, a ko investitor opštinksih puteva i ulica. S tim u vezi, zakonom je predviđeno da je investitor linijskog infrastrukturnog objekta od posebnog značaja za Republiku Srbiju lice za čije potrebe se gradi objekat i na čije ime glasi građevinska dozvola ili koje u skladu sa odredbama zakona odnosno odlukom Vlade, vrši investitorska prava na izgradnji ovih objekata. Takođe, investitor linijskog infratsrukturnog objakta od posebnog značaja za Republiku Srbiju je i Republika Srbija ili pravno lice čiji je osnivač ili većinski vlasnik Republika Srbija i koje je osnovano da vrši investitorska prava ili kome je odlukom Vlade preneto

da vrši investitorska prava, odnosno autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave, kao i lica čiji su osnivači autonomna pokrajina odnosno jedinica lokalne samouprave.

Investitor izgradnje državnih puteva je Republika Srbija ili pravno lice čiji je osnivač ili većinski vlasnik Republika Srbija i koje je osnovano da vrši investitorska prava ili kome je odlukom Vlade preneto da vrši investitorska prava. Izuzetno od ovog određenja, propisano je da JLS može odlukom nadležnog organa JLS preneti investitorska prava i na pravno lice čiji je osnivač ili većinski vlasnik Republika Srbija, uz prethodnu saglasnost tog pravnog lica.

Investitor izgradnje opštinskih puteva i ulica je jedinica lokalne samouprave ili pravno lice koje je osnovano da vrši investitorska prava ili kome je odlukom JLS preneto da vrši investitorska prava.

Izuzetno, ako se radi o državnom putu koji je istovremeno i gradska saobraćajnica, odnosno deo državnog puta koji prolazi kroz naselje, nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole je jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se to naselje nalazi, uz obavezu da u postupku izdavanja lokacijskih uslova obavezno pribavi i uslove pravnog lica čiji je osnivač ili većinski vlasnik Republika Srbija koje je nadležno da upravlja takvim objektima.

ROK VAŽENJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Izmenama i dopunama ZPI precizirano je vreme od kada počinju da teku rokovi za prestanak važenja građevinske dozvole. S tim u vezi, propisano je da građevinska dozvola prestaje da važi u roku od tri godine od dana pravnosnažnosti rešenja o izmeni rešenja o građevinskoj dozvoli.

Takođe, utvrđeno je i da građevinska dozvola prestaje da važi ako se **u roku od pet godina** od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola, odnosno pravosnažnosti rešenja o izmeni rešenja o građevinskoj dozvoli, ne izda upotrebna dozvola, osim za objekte iz člana 133. ovog zakona, **objekte komunalne infrastrukture koji se izvode fazno, objekte javne namene u javnoj svojini** i porodične stambene zgrade koje investitor gradi radi rešavanja svojih stambenih potrebama, a u kom roku je investitor dužan da pribavi upotrebnu dozvolu.

IZGRADNJA OBJEKATA I IZVOĐENJE RADOVA ZA KOJE SE NE IZDAJE GRAĐEVINSKA DOZVOLA

Izmenama i dopunama ZPI detaljnije je uređeno koje su to vrste objekta koje se mogu graditi, odnosno koji su to određeni radovi koji se mogu izvoditi bez pribavljanja akta nadležnog organa, a sve u skladu sa posebnim propisom iz člana 201. stav 7. tačka 13a).

Shodno tome, propisano je da na osnovu zahteva investitora za izgradnju pojedinih vrsta objekata, odnosno za izvođenje odeđenih radova koji se bliže određuju propisom iz člana 201. stav 7. tačka 13a) ovog zakona, organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole izdaje rešenje o odobrenju za izvođenje radova. Ovo rešenje nadležni organ donosi u roku od pet radnih dana od dana podnošenja zahteva. Na rešenje može se izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja.

Po zahtevima za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova na objektima, odnosno površinama iz člana 2. tač. 5), 16), 50) i 73) ovog zakona, javne česme i fontane, punjače za električna vozila u okviru stanica za snabdevanje gorivom motornih vozila na javnim putevima, kao i za investiciono održavanje i adaptaciju objekata u granicama nacionalnog parka i objekata u granicama zaštite zaštićenog područja od izuzetnog značaja, kao i za izvođenje radova na investicionom odrćavanju i adaptaciji u zaštićenoj okolini kulturnih dobara od izuzetnog značaja i kultrnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne baštine, **rešava nadležni organ JLS** na čijoj teritoriji se nalazi predmetni objekat. Ako je za ove radove u zahtevu navedeno da je potrebno izdavanje građevinske dozvole, naročito u slučaju promene namene, nadležni organ odbiće rešenjem zahtev, u roku od 5 radnih dana od dana podnošenja zahteva. Na ovo rešenje može se izjaviti žalba u roku od osam dana od dana dostavljanja rešenja.

Kada rešenje postane konačno ili pravnosnažno, investitor vrši prijavu radova nadležnom organu.

Po završetku i izgradnje, odnosno izvođenja radova koji se bliže određuju propisom iz člana 201. stav 7. tačka 13a) ovog zakona, na zahtev investitora, nadležni organ može izdati upotrebnu dozvolu.

Na rok važenja, izmenu i dostavljanje rešenja shodno se primenjuju odredbe o roku važenja, izmeni i dostavljanju rešenja o građevinskoj dozvoli. Za objekte za koje investitor odluči da ne pribavi upotrebnu dozvolu, uz prijavu

PRECIZIRANJE ODREDBI O POSTUPKU UKLANJANJA OBJEKATA

Izmenama i dopunama ZPI precizirane su odredbe o uklanjanju objekata, pa je tako propisano da **organ JLS nadležan za poslove građevinarstva**, po službenoj dužnosti ili na zahtev zaintersovanog lica, odobrava rešenjem uklanjanje objekta, odnosno njegovog dela, za koje utvrdi da je usled dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost i da predstavlja neposrednu opasnost po život i zdravlje ljudi, za susedne objekte i za bezbednost saobraćaja. Žalba na rešenje o uklanjanju objekta ili dela objekta ne odlaže izvršenje rešenja. Ovo rešenje se može izvršiti samo ako su prethodno rešena pitanja smeštaja korisnika objekta, osim u slučaju kada se uklanjanje objekta odobrava na zahtev vlasnika koji taj objekat koristi. Kao rešeno pitanje smeštaja korisnika objekta smatra se obezbeđivanje nužnog smeštaja, koji obezbešuje jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetni objekat.

Pre donošenja ovog rešenja, nadležni građevinski inspektor donosi rešenje o zabrani korišćenja, odnosno upotrebe objekta.

Ukoliko su radovi započeti, a gradilište zatvoreno i predtsvalja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susedne objekte i za bezbednost saobraćaja, **nadležni građevinski innspektor** donosi rešenje o uklanjanju objekta u izgradnji. Žalba na rešenje o uklanjanju objekta ili dela objekta ne odlaže izvršenje rešenja.

Nadležni građevinski inspektor, odnosno lice po čijem zahtevu se vodi postupak, dužno je da izvrši prijavu uklanjanja objekta.

Organ JLS nadležan za poslove građevinske inspekcije stara se o izvršnosti rešenja o uklanjanju objekta, kao i rešenja o vraćanju objekta u prvobitno stanje, a koja se donose na osnovu ovog zakona.

INSPEKCIJSKI NADZOR

Dopunjene su i odredbe koje se odnose na inspekcijski nadzor, pa tako, kada organa opštine, grada i grada Beograda, kome je povereno vršenje inspekcijskog nadzora nad izgradnjom objekta ne reši po prijavi zainteresovanog lica ili u postupku inspekcijskog nadzora koji vodi po službenoj dužnosti u zakonom propisanom rok, nadležni republički inspektor preuzima nadležnost za vršenje inspekcijskog nadzora, po zahtevu stranke ili po službenoj dužnosti, na celoj teritoriji Srbije.

Organ JLS od koga je republički inspektor preuzeo nadležnost za vršenje inspekcijskog nadzora, dužan je da odmah, a najkasnije u roku od pet radnih dana od prijema zahteva za ustupanje spisa, republičkom inspektoru dostavi sve spise predmeta.

Gradu Beogradu povereno je vršenje inspekcijskog nadzora u oblasti prostornog planiranja i urbanizma na teritoriji gradskih opština: Barajevo, Grocka, Lazarevac, Mladenovac, Obrenovac, Sopot i Surčin, za izgradnju i rekonstrukciju objekata do 5.000 m2 bruto razvijene građevinske površine, a u ostalim gradskim opštinama do 1.500m2 bruto razvijene građevinske površine.

Novina je i da se građevinskom i urbanističkom inspektoru dodeljuje pristup kroz informacioni sistem kroz koji se sprovodi objedinjena procedura svim predmetima objedinjene procedure koji se sprovode na teritoriji za koju je nadležan.

DOPUNJENA PRAVA, DUŽNOSTI I OVLAŠĆENJA GRAĐEVINSKOG INSPEKTORA

Izmenama i dopunama ZPI **građevinski inspektor je dodatno ovlašćen** da vrši nadzor nad korišćenjem objekata i da preduzima mere ako utvrdi da se korišćenjem objekata dovode u opasnost život i zdravlje ljudi, bezbednost okoline, ugrožava životna sredina, umanjuju ili uništavaju spomenička svojstva nepokretnih kulturnih dobara i ako se nenamenskim korišćenjem utiče na stabilnost i sigurnost objekta, čime se vrši uzurpacija i/ili degradacija prostora.

Takođe, **građevinski inspektor je ovlašćen** da podnese nadležnom organu krivičnu prijavu zbog izvršenja krivičnog dela gradnje bez građevinske dozvole, i to ne samo protiv izvođača radova, odnosno investitora, kao i protiv vlasnika katastarske parcele na kojoj se izvode radovi, osim u slučaju uzurpacije katastarske parcele.

S druge strane, Zakonom je precizirano da naknadno pribavljena građevinska dozvola i potvrda prijave o početku građenja, odnosno pribavljeno rešenje iz člana 145. ovog zakona, ne oslobađa krivične odgovornosti, odnosno odgovornosti za privredni prestup i/ili prekršaj lica koja su gradila ili izvodila radove bez građevinske dozvole.

Ovlašćenja građevinskog inspektora su dodatno proširena, pa on može da:

- rešenjem naredi obustavu radova i uklanjanje objekata, ili njegovog dela, ako se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole, odnosno ako se objekat gradi suprotno građevinskoj dozvoli i potvrdi o prijavi radova, odnosno rešenju o odobrenju za izvođenje radova iz člana 145. ovog zakona;
- rešenjem naloži obustavu radova, ako izvođač radova nije obavestio nadležni organ o završenim temeljima i završetku objekta u konstruktivnom smislu, u skladu sa ovim zakonom.

Građevinski inspektor, shodno izmenama i dopunama ZPI, obavezno podnosi krivičnu prijavu i inicira postupak oduzimanja licence odgovornom izvođaču radova, Za koga se utvrdi da radove izvodi bez izdat građevinske dozvole i prijave radova.

OSTALE NOVINE

OSNIVANJE AGENCIJE ZA PROSTORNO PLANIRAJE I URBANIZAM REPUBLIKE SRBIJE

Agencija za prostorno planiranje i urbanizam Republike Srbije počinje sa radom najkasnije u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog zakona. Ova agencija biće ovlašćena da priprema, koordinira i prati izradu dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja iz nadležnosti Republike Srbije.

Istovremeno, Agencija će pružati i stručnu pomoć u izradi planskih dokumenata jedinicama lokalne samouprave i voditi Centralni registar planskih dokumenata, što je pre bilo u nadležnosti RGZ-a. Agencija će takođe biti nadležna za vođenje E-prostora i vodiće registar brownfield lokacija.

Agencija će biti nadležna i za izdavanje sertifikata zelene gradnje i izdavaće informacije o lokaciji iz nadležnosti ministarstva i dr.

NOVA PRAVILA ZA PROJEKTOVANJE I POSTAVLJANJE UREĐAJA ZA GREJANJE I HLAĐENJE

Stupanjem na snagu ovog zakona utvrđeno je pravilo da sve nove zgrade moraju biti projektovane, izgrađene i održavane na način da spoljne jedinice uređaja za grejanje i hlađenje nisu vidljive, odnosno da ne vrše uticaj na neposredno okruženje. Uvedena su i nova pravila za vlasnike zgrada javne namene i vlasnike ostalih zgrada, uključujući i vlasnike stanova po kojima će oni biti dužni da uklone sa uličnih fasada sve spoljne jedinice uređaja za hlađenje i grejanje u roku od 10 godina.

Jedinice lokalne samouprave dužne su da u roku od godinu dana od stupanja na snagu zakona (27. jul 2024. godine) donesu opšti akt kojim će bliže urediti način uklanjanja ovih uređaja.

VAŽENJE I PRIMENA

Zakon o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji donet je 26. jula 2023. godine i objavljen u Službenom glasniku RS 27. jula 2023, br. 62/2023 i stupio je na snagu 4. avgusta 2023.

Odredbe člana 50. stav 2. primenjuju se po isteku 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, dok će se odredbe člana 54. stav 1. tačka 10) ovog zakona (nov član 166g) primenjivati od 1. januara 2026.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu („Sl. glasnik RS“, br. 64/15 i 9/20).

Urednik biltena Pravne novosti: Maja Stojanović Kerić, šef Odeljenja za pravni sistem lokalne samouprave
Elektronska pošta: mailto:maja.stojanovic@skgo.org

Možete nas pratiti i preko: