

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

**НАЦРТ ЗАКОНА**  
**о изменама и допунама Закона о планирању и**  
**изградњи**

Београд, јул 2014.

## Члан 1.

У Закону о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС) у члану 2. став 1. тач. 1), 2) и 3) бришу се.

У ставу 1. после тачке 15), додаје се нова тачка која гласи:

"15а) директива INSPIRE је документ којим се постављају основна правила усмерена ка успостављању Инфраструктуре просторних информација у Европској унији, а у Србији се спроводи кроз Националну инфраструктуру геопросторних података;"

У ставу 1. у тачки 20а), реч "просторну" се брише.

У ставу 1. после тачке 22) додаје се нова тачка која гласи:

" 22а) 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)";

У ставу 1. додаје се нова тачка која гласи:

"22б) класа објекта је карактеристика објекта проистекла из његове намене, односно његових функционалних специфичности, по којима се објекти различитих намена међусобно битно разликују;

У ставу 1. у тачки 24), после речи "саграђен" додају се речи "или може бити саграђен".

У ставу 1. после тачке 40), додају се нове тачке које гласе:

"41) *сепарат о техничким условима* изградње је документ који, за подручје планског документа на основу ког се може издати грађевинска дозвола, израђује носилац јавних овлашћења у оквиру своје надлежности и садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објеката, капацитете, услове и начин прикључења на комуналну, саобраћајну, енергетску и другу инфраструктуру, а према врстама објеката и појединачним деловима планског подручја.

42) *имаоци јавних овлашћења* су државни органи, посебне организације и правна лица која врше јавна овлашћења у складу са законом.

43) финансијер јесте лице које својим средствима може да финансира израду плана детаљне регулације, изградњу, доградњу, реконструкцију,

адаптацију, санацију, као и извођење других грађевинских односно инвестиционих радова предвиђених овим законом на основу уговора са инвеститором као носиоцем одговарајућих права на земљишту или објекту.”

## Члан 2.

У члану 4. став 1. мења се и гласи:

”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 објеката.”

После става 1. додају се два нова става , која гласе:

”Објекат високоградње (у даљем тексту: објекат) који за своје функционисање подразумева утршак енергије, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства, у циљу смањења потрошње енергије.

Енергетска својства објекта јесу стварно потрошена или оцењена количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта (грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење)“.

У ставу 2. који постаје став 4., брише се реч ”прописана“.

У ставу 4. који постаје став 6., речи ”из става 2.“ мењају се речима: ”из става 4.“.

У ставу 5., који постаје став 7. речи: ”из става 4.“ мењају се речима: ”из става 6.“.

У ставу 6., који постаје став 8. речи: ”из става 1.“ мењају се речима: ”из става 2.“.

После става 6. додаје се:

”У циљу унапређења енергетске ефикасности у зградарству, ради евиденције средстава намењених финансирању унапређења енергетске ефикасности, оснива се буџетски фонд, у складу са законом којим се уређује буџетски систем.

Буџетским фондом управља министарство надлежно за послове грађевинарства.

Средства за финансирање Буџетског фонда обезбеђују се:

- 1) из апропријација у буџету Републике Србије за текућу годину;
- 2) донација;
- 3) кредита.

Програм финансирања активности и мера унапређења енергетске ефикасности доноси Влада.

Министар надлежан за послове грађевинарства прописује ближе услове за расподелу и коришћење средстава буџетског фонда, начин и услове за расподелу средстава, начин праћења наменског коришћења средстава, као и извршавање уговорних права и обавеза."

### Члан 3.

У члану 5. став 1. мења се и гласи:

"Објекти високоградње јавне и пословне намене, као и други објекти за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућава несметан приступ, кретање и боравак и рад. у складу са прописаним техничким стандардима приступачности."

### Члан 4.

У члану 6. испред става 1. додаје се нови став који гласи:

"Грађевински производи јесу грађевински материјали и од њих израђени грађевински елементи, као и други производи или полупроизводи који су намењени за трајну уградњу у објекте."

Став 1. овог члана постаје став 2.

### Члан 5.

Члан 7. мења се и гласи:

"Признавање иностраних исправа о усаглашености производа из става 1. уређује се законом којим се уређују технички захтеви за производе и оцењивање усаглашености и посебним прописом којим се уређује признавање иностраних исправа о усаглашености производа.

Признаје се важење иностране исправе о усаглашености грађевинског производа издате од стране тела за оцењивање усаглашености пријављеног Европској комисији од стране земаља потписница „ЕА МЛА“ споразума Европске организације за акредитацију и других тела за оцењивање усаглашености која спроводе поступке оцењивања усаглашености у складу са важећим прописима ЕУ."

### Члан 6.

Члан 8. мења се и гласи:

"Министарство надлежно за послове грађевинарства, аутономна покрајина и јединице локалне самоуправе (у даљем тексту у овом одељку заједнички назив је: надлежни орган) дужни су да одреде орган или службу у свом саставу, која ће спроводити обједињену процедуру за издавање локацијских услова, грађевинске дозволе, пријаву радова и издавање употребне дозволе, као и за прибављање посебних услова, исправа и дугих 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 (у даљем тексту: обједињена процедура).

Надлежни орган спроводи обједињену процедуру и у случајевима издавања решења из члана 145. овог закона.

Руководилац надлежног органа је одговоран за ефикасно спровођење обједињене процедуре."

Члан 7.

После члана 8. додају се чланови 8а., 8б., 8в., 8г., 8д., 8ђ. који гласе:

#### **8а. Размена докумената и поднесака у обједињеној процедури**

Члан 8а.

Размена докумената и поднесака између надлежног органа и имаоца јавних овлашћења у спровођењу обједињене процедуре врши се електронски, у складу са прописом који уређује електронско канцеларијско пословање органа државне управе.

#### **8б. Поступање имаоца јавних овлашћења у обједињеној процедури**

Члан 8б

У року од 5 дана од пријема захтева за издавање локацијских услова, надлежни орган има обавезу да имаоцима јавних овлашћења који у складу са овим законом и посебним прописом утврђују услове за изградњу објеката, достави захтев за издавање тих услова, ако се они не могу прибавити увидом у плански документ, односно сепарат.

Имаоц јавних овлашћења је дужан да надлежном органу достави посебне услове и/или исправу и/или дуги документ из своје надлежности, који је услов за спровођење обједињене процедуре, у року од 15 дана од пријема захтева.

Ако ималац јавних овлашћења надлежном органу не достави посебне услове, који су услов за спровођење обједињене процедуре, у року из става 1. овог члана, надлежни орган ће застати са поступком и позвати инвеститора да те услове прибави од привредног друштва, другог правног лица или

предузетника, који има одговарајућу, важећу лиценцу, издату у складу са овим законом.

Влада ближе прописује услове, поступак и начин издавања посебних услова у складу са ставом 2. овог члана.

Посебни услови издати у складу са ставом 2. овог члана имају исту правну снагу као и посебни услови које издаје ималац јавних овлашћења.

## **8в. Регистар обједињених процедура**

### **Члан 8в**

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 скенирана акта прибављена и издата у тој процедури (у даљем тексту: Регистар обједињених процедура).

Руководилац надлежног органа именује лице које води Регистар обједињених процедура (у даљем тексту: Регистратор).

Регистратор је одговоран за законито, систематично и ажурно вођење Регистра обједињених процедура у складу са овим законом и подзаконским актом из става 3. овог члана.

Регистратор је дужан да без одлагања поднесе пријаву прекршаја из члана 211а овог закона, против имаоца јавних овлашћења и одговорног лица имаоца јавних овлашћења, ако током спровођења обједињене процедуре тај имаоц јавних овлашћења не поступа на начин и у роковима прописаним овим законом.

## **8г. Централна евиденција обједињених процедура**

### **Члан 8г.**

Агенција за привредне регистре води јединствену, централну, јавну, електронску базу података, у којој су обједињени подаци из свих регистара обједињених процедура на територији Републике Србије, као и скенирана акта садржана у тим регистрима (у даљем тексту: Централна евиденција), преко Регистратора централне евиденције.

Регистратор централне евиденције формира Централну евиденцију преузимањем података и скенираних докумената из регистара обједињених процедура из члана 8в. овог закона.

Регистратора централне евиденције именује Управни одбор Агенције, уз претходну сагласност Владе Републике Србије.

Регистратор централне евиденције је дужан да Влади, на тромесечном нивоу, доставља редовне извештаје о ефикасности спровођења обједињене процедуре, до нивоа надлежних органа и сваког од имаоца јавних овлашћења.

Регистратор централне евиденције је дужан да Влади и министарству надлежном за грађевинарство доставља и друге извештаје и анализе у вези са спровођењем обједињене процедуре, у складу са њиховим захтевом.

Регистратор централне евиденције је дужан да без одлагања поднесе пријаву прекршаја:

- 1) против одговорног службеног лица у надлежном органу управе, због прекршаја из члана 209. став 1. тачка 2. овог закона;
- 2) против Регистратора, због прекршаја из члана 211б овог закона, ако не поднесе пријаву у складу са чланом 8в став 5. овог закона.

#### **8д. Фазе и рокови спровођења обједињене процедуре**

##### **Члан 8д.**

Надлежни орган обједињену процедуру спроводи у фазама које отпочињу на захтев инвеститора, и то:

- по захтеву за издавање локацијских услова за катастарску парцелу подобну за грађење, те услове издаје најкасније у року од три радна дана од прибављања свих посебних услова, исправа и других докумената у складу са чланом 8б овог закона;
- по захтеву за издавање грађевинске дозволе, дозволу издаје најкасније у року од три радна дана од подношења захтева;
- по пријави радова, издаје потврду о пријему пријаве без одлагања, осим ако уз пријаву радова није поднета комплетна документација, у ком случају потврду не издаје, већ издаје обавештење да је пријава некомплетна;
- по захтеву за издавање употребне дозволе, дозволу издаје најкасније у року од три радна дана од подношења захтева, осим ако се ради о техничком прегледу објеката из члана 133. Закона, када тај рок може бити продужен за додатних 20 радних дана.

Форму и садржину захтева и пријаве из става 1. овог члана и документацију која се уз исте прилаже, прописује министар надлежан за послове грађевинарства.

У оквиру рокова прописаних у ставу 1. овог члана, субјекат који спроводи обједињену процедуру је дужан да по службеној дужности, у име и за рачун инвеститора, прибавља све акте, услове и др. документа, које издају имаоци јавних овлашћења, а услов су за окончање одређене фазе обједињене процедуре.

Ако је овим законом прописано да се у посебним случајевима грађења, односно извођења радова, не спроводи одређена фаза обједињене процедуре или је та фаза поједностављена, за спровођење поједностављене и преосталих фаза обједињене процедуре важе рокови прописани у ставу 1. овог члана, ако другачије није прописано законом.

## **8ђ. Границе овлашћења**

### Члан 8ђ.

Током спровођења обједињене процедуре надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове и грађевинску дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима које је прибавио у складу са чланом 8б овог закона.

Техничка документација може бити предмет контроле од стране надлежне инспекције, која покреће прекршајни поступак и иницира поступак одузимања лиценце одговорном пројектанту који је израдио и потписао технички документ или је потврдио тај документ у поступку техничке контроле, ако тај документ није у складу са овим законом важећим прописим.

### Члан 8.

У члану 13. после тач. 2) додаје се тачка 3) која гласи:

”3) елаборат исправке граница суседних парцела и спајање две суседне парцеле истог власника;”

### Члан 9.

У члану 19. после става 1. додаје се нови став који гласи:

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

### Члан 10.

Члан 20. брише се.

### Члан 11.

Члан 21. мења се и гласи:

”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 Просторним планом Републике Србије, или другим просторним планом, а нарочито за:



- 1) подручје са природним, културно-историјским или амбијенталним вредностима;
- 2) подручје са могућношћу експлоатације минералних сировина;
- 3) подручје са могућношћу искоришћења туристичких потенцијала;
- 4) подручје са могућношћу искоришћења хидропотенцијала;
- 5) за реализацију пројеката за које Влада утврди да су пројекти од значаја за Републику Србију;
- 6) за изградњу објеката за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства или надлежни орган аутономне покрајине.

Стратешка процена утицаја на животну средину је саставни део докуменационе основе планског документа.

На изградњу електроенергетске преносне и дистрибутивне мреже и електронске комуникационе мреже и уређаја, које су у функцији изградње објеката или уређења простора предвиђених просторним планом подручја посебне намене, а налазе се изван обухвата тог плана, могу се применити одредбе из чл. 69. и 217. овог закона.”

Члан 12.

Члан 22. брише се.

Члан 13.

У члану 23. став 2. брише се.

После става 2. додају се нови став који гласи:

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

Члан 14.

Члан 24. брише се.

Члан 15.

У члану 25. после става 2. додаје се нови став који гласи:

”План генералне регулације из става 2. може се донети и за мреже објеката и површине јавне намене.”

Члан 16.

Члан 26. брише се.

Члан 17.

У члану 27. у ставу 2. речи "за изградњу комуналне и енергетске инфраструктуре" и реч "изузетно" бришу се.

У члану 27. у ставу 2. после речи: "просторним," додају се речи: "односно урбанистичким планом" и после речи "одређена" додају се речи "на основу одлуке надлежног органа или захтеву лица која са јединицом локалне самоуправе закључи уговор о финансирању израде тог планског документа."

После става 2. додају се четири нова става који гласе:

"За линијске инфраструктурне објекте, план детаљне регулације, може се израдити на основу идејног пројекта.

За зоне урбане обнове планом детаљне регулације разрађују се нарочито и композициони или обликовни план и план партерног уређења.

Када је планским документом ширег подручја предвиђена израда плана детаљне регулације, тај плански документ ширег подручја садржи правила регулације, парцелације и грађења која ће се примењивати приликом издавања локацијских условадо доношења плана детаљне регулације.

Одлуком о изради планског документа из става 1. овог члана може се утврдити период забране изградње у обухвату тог планског документа, а најдуже 12 месеци од дана доношења те одлуке. Ако у прописаном року план детаљне регулације не буде усвојен, локацијски услови издаће се у складу са чланом 57. став 5. овог закона."

Члан 18.

Члан 28. брише се.

Члан 19.

У члану 31. бришу се ставови 2. и 3..

После става 4. додају се нови ставови који гласе:

" Сепарат о техничким условима изградње (у даљем тексту: Сепарат) је документ који израђује носилац јавних овлашћења у оквиру своје надлежности, за потребе изградње објеката на одређеном подручју и садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објеката, односно прикључења на комуналну, саобраћајну, енергетску и другу инфраструктуру, а према врстама објеката и деловима планског подручја за које се доноси.

Сепаратом се може утврдити за које врсте објеката и у којим деловима подручја за које се доноси је потребно прибавити посебне услове носилаца јавних овлашћења и јавних предузећа, у складу са законом и актом из става 2. овог члана."

Члан 20.

У члану 33. став 2. после речи "самоуправе" бришу се речи "генерални урбанистички план и планове генералне регулације седишта јединице локалне самоуправе".

У члану 33. став 3. речи "просторни планови јединице" мењају се речима "просторни план јединице".

У члану 33. став 3. после речи "самоуправе" бришу се речи "генерални урбанистички планове и планове генералне регулације седишта јединица локалне самоуправе на територији аутономне покрајине, ",

У члану 33, после става 6. додају се нови ставови која гласе:

"Контролу усклађености регионалног просторног плана за подручје аутономне покрајине, регионалног просторног плана за подручје града Београда, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана и плана генералне регулације седишта јединице локалне самоуправе и урбанистичког плана који се израђује у обухвату просторног плана подручја посебне намене унутар граница проглашеног или заштићеног природног добра, врши комисија коју образује министар надлежан за послове просторног планирања и урбанизма, односно, за планске документе на територији аутономне покрајине, комисија коју образује надлежни орган аутономне покрајине.

О извршеној контроли усклађености саставља се извештај са предлогом министру.

Средства за рад комисије обезбеђују се у буџету."

#### Члан 21.

У члану 43. у ставу 2. речи: "министарство надлежно за послове просторног планирања и урбанизма." мењају се речима: " Републички геодетски завод".

#### Члан 22.

После члана 45. додаје се наслов изнад члана и нови члан 45а. који гласи:

*"16.a1. Рани јавни увид*

Члан 45а.

Пре доношења одлуке о изради просторног, односно урбанистичког плана, носилац израде плана организује упознавање јавности (правних и физичких лица) са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову или развој просторне целине, као и ефектима планирања.

Органи, организације и јавна предузећа, који су овлашћени да утврђују посебне услове за заштиту и уређење простора и изградњу објеката

обавештавају се и позивају да дају мишљење у погледу посебних услова и неопходног обима и степена процене утицаја на животну средину.

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

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

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

#### Члан 23.

У члану 46. став 2. брише се.

#### Члан 24.

Назив изнад члана и члан 48. мењају се и гласе:

"16.3. Нацрт планског документа"

Назив изнад члана и члан 48. мења се и гласи:

" По објављивању одлуке о изради планског документа, носилац израде приступа изради нацрта планског документа.

За потребе израде нацрта плана носилац израде прикупља податке, нарочито о: постојећој планској документацији, подлогама, посебним условима за заштиту и уређење простора, другој документацији значајној за израду плана, стању и капацитетима инфраструктуре, као и о другим подацима неопходним за израду плана.

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

Нацрт плана подлеже стручној контроли у складу са овим законом.

Нацрт за измену и допуну планског документа, у зависности од потребе, може да садржи само текстуални прилог."

#### Члан 25.

У члану 49. став 3. мења се и гласи:

"Стручну контролу Просторног плана Републике Србије, просторног плана подручја посебне намене и регионалног просторног плана, врши министарство надлежно за послове просторног планирања."

После става 7. додаје се нови став који гласи:

"Средства за обављање стручне контроле обезбеђују се у буџету."

#### Члан 26.

У члану 50. после става 1. додаје се нови став који гласи:

"У случају да надлежни орган донесе одлуку о понављању јавног увида за део нацрта планског документа, јавни увид не може да траје краће од 15 дана од дана оглашавања."

У ставу 4. речи: "става 2." мењају се речима "става 4." и речи: "ставу 2." мењају се речима "ставу 4."

После става 5. додаје се став који гласи:

"Средства за обављање стручне контроле обезбеђују се у буџету."

#### Члан 27.

У члану 51. у ставу 1. речи: " или концепт" бришу се.

После става 1. додаје се нови став који гласи:

"Нацрт планског документа из става 1. овог члана подлеже стручној контроли."

#### Члан 28.

После члана 51. додаје се назив изнад члана и нови члан који гласе:

"16.5а. Главни градски урбаниста

#### Члан 51а.

Главни градски урбаниста 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 градски урбаниста је по функцији председник комисије за планове.

Главни градски урбаниста поставља се на период од четири године.

Главни градски урбаниста је лице са стеченим високим образовањем на академским студијама другог степена односно лице са високом стручном спремом у области архитектуре коме је издато одговарајућа лиценца у складу са овим Законом и најмање десет година радног искуства у области урбанистичког планирања и архитектуре.

Град, односно град Београд својим актом ближе уређује надлежност Главног градског урбанисте."

#### Члан 29.

У члану 52. у ставу 1. после речи: "планских докумената," додају се речи: "стручне провере усклађености урбанистичког пројекта са планским документом и овим законом,".

У ставу 6. после речи: "године", уместо тачке се ставља запета и додају речи: "а иста лица могу бити именована највише два пута узастопно."

После става 6. додају се два нова става која гласе:

"Председник Комисије у градовима и граду Београду је по функцији главни градски урбаниста.

Средства за рад комисије обезбеђују се у буџету јединице локалне самоуправе."

#### Члан 30.

Назив изнад члана и члан 53. мењају се и гласе:

"17. Локацијски услови

#### Члан 53.

Локацијски услови су услови који садрже податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели, односно садрже све услове за израду техничке документације.

Локацијске услове за објекте из члана 133. овог закона издаје министарство надлежно за послове урбанизма, односно надлежни орган аутономне покрајине.

Локацијске услове за објекте који нису одређени у члану 133. овог закона, издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе.

Локацијски услови се издају за изградњу и доградњу објеката, помоћних објеката, гаража, економских објеката, зиданих ограда, антенских стубова, реконструкцију и санацију објеката, изградњу трафо станица 10/04 kV или 20/04 kV и секундарних, односно дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже."

#### Члан 31.

Назив изнад члана 54. брише се, а члан 54. мења се и гласи:

"Уз захтев за издавање локацијских услова подноси се идејно решење будућег објекта, односно дела објекта (скица, цртеж, графички приказ и сл.).

Ако плански документ, односно сепарат о техничким условима, не садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објеката, односно све услове за прикључење на комуналну, саобраћајну и осталу инфраструктуру, надлежни орган их прибавља по службеној дужности, о трошку инвеститора уз накнаду стварних трошкова издавања. Органи, односно организације овлашћени за издавање тих услова и података дужни су да их по захтеву надлежног органа доставе у року од 15 дана од дана пријема захтева.

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу, што утврђује орган надлежан за издавање локацијских услова, а може се издати и за више катастарских парцела које чине грађевински комплекс, у складу са планским документом.

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."

#### Члан 32.

Члан 55. мења се и гласи:

"Локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге посебне услове и податке потребне за израду идејног, главног пројекта, односно пројекта за издавање грађевинске дозволе, као и податке о:

- 1) броју и површини катастарске парцеле, осим за линијске инфраструктурне објекте и антенске стубове;
- 3) називу планског документа, односно планском документу и урбанистичком пројекту на основу којег се издају локацијски услови и правила грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела;
- 4) услове за прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру;
- 6) друге услове у складу са посебним законом.

#### Члан 33.

У члану 56. став 1. мења се и гласи:

"Надлежни орган је дужан да у року од 3 дана од дана прибављања свих потребних услова и других података од имаоца јавних овлашћења изда локацијске услове.

Ставови 2.-7. бришу се.

У члану 56. додаје се нови став који гласи:

"На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском, односно градском већу, у року од три дана од дана издавања."

#### Члан 34.

Члан 57. мења се и гласи:

"Локацијски услови се издају на основу просторног плана подручја посебне намене и просторног плана јединице локалне самоуправе, за делове територије у обухвату плана.

Локацијски услови се издају на основу плана генералне регулације, за делове територије за које није предвиђена израда урбанистичког плана.

Локацијски услови се издају на основу плана детаљне регулације.

Уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта, или је урбанистички пројекат израђен по захтеву инвеститора, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта.

Уколико је за подручје, на коме се налази катастарска парцела за коју је поднет захтев за издавање локацијских услова, предвиђена обавеза даље планске разраде, а такав плански документ није донет у року прописаним чл. 27. овог закона, локацијски услови биће издати на основу акта којим се утврђују општа правила уређења и грађења, или на основу постојећег планског документа ако садржи регулациону линију.

Локацијски услови из става 5. овог члана обавезно садрже: врсту и намену објекта, положај објекта у односу на регулационе линије, дозвољени индекс изграђености и заузетости парцеле, бруто развијену грађевинску површину објекта (БРГП), дозвољену висину објекта, услове и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила."

Члан 35.

Члан 59. брише се.

Члан 36.

Члан 60. мења се и гласи:

"Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом, или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација."

Члан 37.

Члан 61. мења се и гласи:

"Урбанистички пројекат се израђује за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско-топографском плану.

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних



намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у законом прописаној процедури.”

#### Члан 38.

Члан 63. мења се и гласи:

"Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да је урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом и овим законом.

Пре потврђивања урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију урбанистичког пројекта, у трајању од седам дана.

На јавној презентацији се евидентирају све примедбе и сугестије заинтересованих лица.

По истеку рока за јавну презентацију, урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама се доставља комисији за планове.

Комисија за планове дужна је да, у року од осам дана од пријема, утврди да урбанистички пројекат није у супротности са планом ширег подручја, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације и изврши стручну контролу урбанистичког пројекта, о чему сачињава писмени извештај са предлогом о прихватању или одбијању урбанистичког пројекта.

Предлог Комисије за планове је обавезујући.

Уколико је предлогом комисије из става 5. овог члана утврђено да је урбанистички пројекат у складу са важећим планским документом и овим законом, надлежни орган ће о томе обавестити подносиоца захтева, у року од три дана од дана добијања предлога комисије за планове.

На обавештење из става 7. овог члана може се поднети приговор општинском, односно градском већу, у року од три дана.”

#### Члан 39.

Назив изнад члана 68. и члан 68. мењају се и гласе:

" 20.3. Елаборат исправке граница суседних парцела и спајање две суседне парцеле истог власника

#### Члан 68.

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање две суседне катастарске парцеле истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Елаборат геодетских радова израђује привредно друштво или друго правно лице или предузетник геодетске струке који су уписани у одговарајући регистар.

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

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

Власник парцеле, након израде геодетског елабората, подноси захтев за исправку граница парцеле органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Уз захтев из става 5. овог члана, власник подноси 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 парцеле сноси власник, односно закупац катастарске парцеле."

#### Члан 40.

После члана 68. додају се назив изнад члана и нови члан који гласе:

"19.3а. Урбанистичко-архитектонски конкурс

#### Члан 68а.

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.

Поступак објављивања и спровођења конкурса и избора конкурсног решења уређује јединица локалне самоуправе.

Планом генералне регулације и планом детаљне регулације може се утврдити обавеза расписивања урбанистичко-архитектонског конкурса за решење локација које су од значаја за јединицу локалне самоуправе."

#### Члан 41.

У члану 69. став 1. мења се и гласи:

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

Став 2. брише се.

Став 4. мења се и гласи:

"Као доказ о решеним имовинско-правним односима на земљишту, за објекте из ст. 1. и 2. овог члана, може се признати и уговор о закупу земљишта у приватној својини са власником земљишта, закључен у складу са посебним прописима, као и уговор о успостављању права службеностизакључен са власником, односно корисником земљишта који је имаоц јавних овлашћења. За изградњу, доградњу или реконструкцију постојеће комуналне инфраструктуре и линијских инфраструктурних објеката, као доказ о решеним имовинско-правним односима на земљишту, може се, уместо прописаних доказа из овог члана и других доказа прописаних овим законом и попис катастарских парцела са приложеним сагласностима власника, односно корисника земљишта."

У ставу 5. речи: "члана 54. став 5. тачка 3)", замењују се речима: "члана 135. овог закона)".

У ставу 6. речи "локацијске" бришу се.

У ставу 8. речи: "уз захтев за издавања локацијске дозволе," бришу се, а после речи: "други докази предвиђени овим законом," додаје се речца: "а".

Ст. 9. и 10. мењају се и гласе:

"Објекти из става 1. овог члана могу се градити и на пољопривредном земљишту, уз претходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове пољопривреде. За потребе изградње наведених објеката на пољопривредном земљишту, могу се промењивати одредбе овог закона које се односе на препарцелацију, парцелацију и исправку граница сиседних парцела.

Инвеститор за изградњу објеката из става 1. овог члана има право пролаза и провоза преко суседног и околног земљишта које је у својини других власника, ради извођења радова у току изградње, када то захтева технолошки поступак и на начин који је у складу са таквим технолошким поступком."

У ставу 12. после речи: "и превозом" додају се речи: "и врати земљиште у првобитно стање."

#### Члан 42.

У члану 70. став 1. брише се.

У члану 70. у ставу 3. тачка 2) мења се и гласи:

"2) се ради о објекту за који је поднет или објекту који је уписан у евиденцију непокретности и права у складу са Законом о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе ("Службени гласник Републике Србије", број 25/2013) захтев за легализацију и за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно за који је донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом, када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је као носилац права коришћења, односно власник уписана јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија."

У члану 70. у ставу 3. тачка 3) мења се и гласи:

"3) је у поступку конверзије права коришћења потребно утврдити земљиште за редовну употребу постојећег објекта, у складу са поступком предвиђеним чланом 105. овог закона."

У члану 70. у ставу 4. након речи "катастра да" брише се речца "ли".

У члану 70. у ставу 4. након речи "по ком основу" бришу се бројеви "103, 105, 106 и 106а." и додаје се "као и исправе на основу којих се може утврдити да ли је подносилац лице из члана 106."

У члану 70. у ставу 11. након речи "то земљиште отуђи" бришу се речи "или да у закуп".

#### Члан 43.

У члану 73. став 2. брише се и гласи:

"Агенција има регионалне канцеларије у складу са општим актима Агенције."

#### Члан 44.

У члану 74. у ставу 2. после речи "Агенције" бришу се речи: ".уз мишљење извршног органа аутономне покрајине и"

#### Члан 45.

Област "IV Грађевинско земљиште", чланови од 82. до 109. бришу се, а нови чланови гласе:

"1. Појам грађевинског земљишта

#### Члан 82.

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

## "2. Коришћење грађевинског земљишта

### Члан 83.

Грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом.

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

Грађевинско земљиште коме је намена промењена у складу са ставом 2. овог члана, може се користити и у друге сврхе, до привођења земљишта планираној намени.

За промену намене земљишта у грађевинско земљиште плаћа се накнада, ако је то предвиђено посебним законом."

## " 3. Својински режим

### Члан 84.

Грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине.

Право својине на грађевинском земљишту у јавној својини има Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе."

### "Члан 85.

Грађевинско земљиште је у промету.

Грађевинско земљиште у јавној својини је у промету, под условима прописаним овим законом и другим прописима. "

### "3.1. Право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини

### Члан 86.

Власник грађевинског земљишта у јавној својини може грађевинско земљиште дати у закуп ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са чланом 147. овог закона, као и у случајевима предвиђеним у члану 100. ст.2. и 3. овог закона.

Када се грађевинско земљиште даје у закуп ради изградње објеката за које је законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, уговор о закупу се закључује на одређено време, најдуже до пет година.”

#### "4. Врсте грађевинског земљишта

##### Члан 87.

Грађевинско земљиште може бити:

- 1) изграђено и неизграђено;
- 2) уређено и неуређено.”

#### "4.1. Промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште

##### Члан 88.

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.

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.

Пољопривредно земљиште које је планским актом постало грађевинско, до почетка изградње, односно привођења намени може се користи за пољопривредну производњу.

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

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

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

Скупштина јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно земљиште дужна је да органу надлежном за послове државног премера и катастра, у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона, достави акт који садржи попис катастарских парцела којима је промењена намена до 15. јула 1992. године.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра дужан је да, по добијању акта из става 6. овог члана у року од 60 дана упише забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене земљишта, за земљиште коме је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште после рока утврђеног у ставу 5. овог члана.

Накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште не плаћа се приликом изградње објеката од значаја за Републику Србију, у којима би обвезник плаћања била Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

Влада, на предлог министарства надлежног за послове грађевинарства, утврђује пројекте за изградњу објеката од значаја за Републику Србију."

"4.2. Промена намене шумског земљишта у грађевинско земљиште

#### Члан 89.

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.

Промена намене из шумског у грађевинско земљиште садржана у планском документу се сматра општим интересом у складу са чланом 10. Закона о шумама ("Службени гласник РС", бр. 30/2010 и 93/2012).

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. "

#### "4.3. Изграђено и неизграђено грађевинско земљиште

##### Члан 90.

Грађевинско земљиште може бити изграђено и неизграђено.

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

Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, на коме су изграђени објекти без грађевинске дозволе и привремени објекти."

#### "4.4. Уређено и неуређено грађевинско земљиште

##### Члан 91.

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

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

#### " 4.5. Опремање грађевинског земљишта у јавној својини средствима физичких или правних лица

##### Члан 92.

Грађевинско земљиште које није опремљено у смислу овог закона, а налази се у обухвату планског документа из кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, може се инфраструктурно опремити и средствима физичких или правних лица.

Лице из става 1. овог члана подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе, односно лицу из члана 94. овог закона, предлог о финансирању изградње инфраструктуре, на који је надлежни орган дужан да одговори у року од 15 дана од дана пријема предлога.

Надлежни орган, односно лице из члана 94. овог закона може са лицем из става 1. овог члана закључити уговор о заједничком инфраструктурном опремању грађевинског земљишта, који нарочито садржи:

- 1) податке о локацији, односно зони у којој се планира комунално уређење;
- 2) податке из планског документа и техничке услове за изградњу;
- 3) податке из програма уређивања грађевинског земљишта;



- 4) границе локације која се комунално опрема са пописом катастарских парцела;
- 5) динамику и рок изградње;
- 6) обавезу јединице локалне самоуправе као инвеститора за прибављање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе;
- 7) обавезу јединице локалне самоуправе као инвеститора да обезбеди стручни надзор у току извођења радова;
- 8) одређење 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 инфраструктурним опремањем грађевинског земљишта, укључујући висину и рокове обезбеђивања финансијских и других средстава;
- 9) одређење објеката који се граде и који ће прећи у својину јединице локалне самоуправе;
- 10) одређење износа учешћа лица из става 1. овог члана у финансирању инфраструктурног опремања грађевинског земљишта који за који ће бити умањен износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- 11) средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна.”

## "5. Уређивање грађевинског земљишта

### Члан 93.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

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

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

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

### Члан 94.

Уређивање грађевинског земљишта обавља се у складу са важећим планским документом према средњорочним и годишњим програмима

уређивања које доноси јединица локалне самоуправе, уз старање о заштити, рационалном и одрживом коришћењу земљишта.

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.“

## " 6. Финансирање уређивања грађевинског земљишта

### Члан 95.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из средства остварених од:

- 1) доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- 2) закупнине за грађевинско земљиште;
- 3) отуђења или размене грађевинског земљишта;
- 4) претварања права коришћења, односно права закупа у право својине, складу са овим законом;
- 5) дела пореза на имовину;
- 6) других извора у складу са законом.”

### *"6.1. Допринос за уређивање грађевинског земљишта*

#### Члан 96.

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 објекта комуналне инфраструктуре.”

#### “Члан 97.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

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

Коефицијент зоне из става 2. овог става не може бити већи од 0,1, а коефицијент намене не може бити већи од 1,5, водећи рачуна да износ

доприноса за најскупљу намену у најскупљој зони буде највише 6 пута већи од износа доприноса за најјефтинију намену у најјефтинијој зони.

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта се умањује за трошкове инфраструктурног опремања грађевинског земљишта средствима инвеститора, на основу уговора закљученог у складу са чланом 92. овог закона, као и за вредност земљишта које инвеститор уступа јединици локалне самоуправе за изградњу инфраструктурних објеката.

Јединица локалне самоуправе најкасније до 30. новембра текуће године утврђује коефицијенте из става 2. овог члана.

Инвеститор који достави одговарајуће средство обезбеђења плаћања има право да износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта исплати у најмање 60 месечних рата, а онај који плаћа накнаду једнократно, пре подношења пријаве радова, има право на умањење у износу од најмање 30%, у складу са одлуком јединице локалне самоуправе.

Влада утврђује класу и намену објекта, дозвољени број зона, износ умањења за недостајућу инфраструктуру, као и услове и начин обрачуна умањења из става 5. овог члана, метод валоризације у случају плаћања у ратама, износ умањења доприноса за уређивање грађевинског земљишта за одређене намене и класе објеката и делова објеката, као и друга питања од значаја за обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Скупштина јединице локалне самоуправе општим актом утврђује износе коефицијената локације и коефицијената намене, критеријуме, износ и поступак умањивања доприноса за уређивање грађевинског земљишта и друге погодности за инвеститоре као и друга питања од значаја за обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са овим законом и актом из става 7. овог члана, а својим појединачним актом може предвидети додатне погодности за плаћање доприноса за објекте од посебног значаја за развој јединице локалне самоуправе. Не могу се уводити умањења износа доприноса за објекте станоградње, сем за објекте социјалног становања код којих је инвеститор Република, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за објекте јавне намене у јавној својини, инфраструктурне, производне и складишне објекте, подземне етажне објеката вискокоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафо станице, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземне етажне који се користе за комерцијалну делатност, отворена дечја игралишта, отворене спортске терене, атлетске стазе, комуналне и инфраструктурне линијске објекте.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта се плаћа када се намена објекта, односно дела објекта, мења из намене из става 11. овог члана у неку другу намену.

Инвеститор који руши постојећи објекат изграђен у складу са законом да би изградио нови 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 руши.

#### Члан 98.

Јединица локалне самоуправе дужна је да у року од пет дана од дана подношења захтева за обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта изврши обрачун, у складу са овим законом и да га заједно са информацијом о могућим начинима плаћања достави инвеститору на изјашњење.

Инвеститор доставља изјашњење о начину и условима плаћања у року од три дана од дана добијања обавештења из става 1. овог члана.

Инвеститор има право приговора на обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, већу јединице локалне самоуправе, у року од пет дана од дана пријема обрачуна.

По пријему приговора из става 3. овог члана, веће јединице локалне самоуправе утврђује основаност уложеног приговора и у року од 8 дана од дана пријема, доноси одлуку која је обавезујућа за лица из става 1. овог члана.

Обрачун из става 1. овог члана важи годину дана од дана уручења подносиоцу захтева, односно годину дана од дана уручења одлуке из става 4. овог члана.

Јединица локалне самоуправе дужна је да у року од три дана од дана истека рока за приговор и изјашњење инвеститора, односно у року од три дана од дана доношења одлуке из става 4. овог члана донесе решење којим се утврђује решење о плаћању доприноса.

Решење из става 6. овог члана је коначно даном доношења и против њега се не може поднети жалба, али се може тужбом покренути управни спор.

Најкасније при подношењу 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.

Као средство обезбеђења плаћања доприноса, инвеститор је дужан да:

- 1) до момента пријаве радова, достави неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора која гласи на укупан износ

недоспелих рата и која је издата на рок који мора бити дужи три месеца од дана доспећа последње рате, или

2) успостави хипотеку на објекту који вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата, и то у корист лица из става 2. овог члана.

Ако за јединицу локалне самоуправе нису објављени подаци о просечној цени квадратног метра станова новоградње, допринос из става 2. биће утврђен на основу података републичког органа надлежног за послове статистике утврђеним за јединицу локалне самоуправе систог или личног степена развијености.

Инвестор који гради објекат чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 400 m<sup>2</sup> није у обавези да поднесе средство обезбеђења у случају плаћања дорпиноса за уређивање грађевинског земљишта на рате."

“6.2. Отуђење, размена и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини

#### Члан 99.

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

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

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

Услове, начин и поступак размене непокретности утврђује Влада.

Поступак, услове, начин и програм отуђења грађевинског земљишта у јавној својини јединице локалне самоуправе, уређује 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.

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

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

Изузетно од одредбе става 9. овог члана, јединица локалне самоуправе може отуђити неизграђено грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Ближе услове и начин за отуђење грађевинског земљишта из става 9. овог члана прописује Влада.

Изузетно од одредбе става 9. овог члана, Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе, могу отуђити грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити без накнаде, када се ради о испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу овог закона, по основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна, када се ради о реализацији пројекта за изградњу објекта од значаја за Републику Србију или када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини. Ближе услове, начин и поступак отуђења грађевинског земљишта прописује Влада.

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

Власник грађевинског земљишта у јавној својини и лице коме се грађевинско земљиште отуђује, закључују уговор у року од 30 дана од дана доношења одлуке из става 15. овог члана.

Грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп у случају предвиђеном и члану 86. овог закона.

Уговор о закупу грађевинског земљишта у јавној својини садржи нарочито: податке о катастарској парцели, намени и величини будућег објекта, о висини закупнине, року трајања закупа, року и начину плаћања накнаде за уређење земљишта, посебне услове за уређење ако се у закуп даје неуређено грађевинско земљиште, року у коме земљиште мора да се приведе намени, права и обавезе у случају неизвршења обавеза, начин решавања

спорова, као и поступку и условима за измену или раскид уговора, као и услове под којима се закупцу предметно земљиште може дати у својину. Када је уговором о закупу предвиђено плаћање на више рата, обавезно се прописује начин усклађивања висине закупа са порастом цена на мало у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

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

Учесник јавног надметања, односно учесник у поступку прикупљања понуда који сматра да је грађевинско земљиште отуђено или дато у закуп супротно одредбама овог закона, те да му је на тај начин повређено право, може поднети надлежном суду тужбу за поништај уговора у року од осам дана од сазнања за закључење уговора, а најкасније у року од 30 дана од дана закључења уговора.

Грађевинско земљиште се прибавља у јавну својину на начин и под условима прописаним Законом о јавној својини и одговарајућом уредбом Владе Републике Србије. Прибављањем грађевинског земљишта у јавну својину сматра се и размена непокретности.”

#### " Члан 100.

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

- 1) изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и других објеката у јавној својини;
- 2) прибављања грађевинске дозволе, власнику бесправно саграђеног објекта, који је захтев поднео у роковима прописаним законом којим се уређује легализација објеката, ако је изградња тог објекта у складу са условима предвиђеним тим законом;
- 3) исправке граница суседних катастарских парцела;
- 4) формирања грађевинске парцеле у складу са чланом 70. овог закона;
- 5) отуђења из члана 98. ст. 10. и 12. овог закона, односно давања у закуп из члана 86. овог закона;
- 6) споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији;
- 7) отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у поступку враћања одузете имовине и обештећења у складу са посебним законом;

8) размене грађевинског земљишта.

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

Ради остваривања јавно-приватног партнерства, неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп без накнаде приватном партнеру на рок на који је закључен јавни уговор у складу са законом којим се уређује јавно-приватно партнерство и концесије, односно уносити као оснивачки улог у привредна друштва, а власник грађевинског земљишта у јавној својини може са физичким или правним лицем закључити и уговор о заједничкој изградњи једног или више објеката.

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

Влада ближе прописује начин и услове за улагање из става 3. и 4. овог члана.”

" 7. Измена уговора о закупу грађевинског земљишта

Члан 101.

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

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

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

По упису права својине на објекту који је изграђен или за који је накнадно издата грађевинска и употребна дозвола у поступку легализације на грађевинском земљишту које се користи по основу уговора о закупу закљученог у складу са овим законом, на захтев закупца, закуподавац и купац закључују уговор о раскиду уговора о закупу и евентуално други



уговор у складу са важећим прописима, којим ће регулисати начин и услове измирења, односно испуњења уговорних обавеза из уговора о закупу.

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

" 8. Претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту без накнаде

#### Члан 102.

Право коришћења на грађевинском земљишту, претвара се у право својине, без накнаде.

Право својине из става 1. овог члана стиче се даном ступања на снагу овог закона, а упис права својине врши орган надлежан за послове вођења евиденције непокретности и правима на њима( у даљем тексту: евиденција), по службеној дужности.

У евиденцију се уписује да је катастарска парцела у власништву лица које је уписано као власник објекта, односно објеката који се налазе на тој парцели, односно у власништву лица које је уписано као носилац права коришћења на катастарској парцели на неизграђеном грађевинском земљишту, осим за лица која у складу са овим законом остварују право на претварање права коришћења у право својине уз накнаду.

Републици Србији, аутономној покрајини, односно јединици локалне самоуправе, који су уписани као носиоци права коришћења на неизграђеном и изграђеном земљишту у државној својини у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, дана 11.09.2009. године, као даном ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09) престаје право коришћења на тим непокретностима и прелази у право јавне својине, у корист Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, без накнаде.

Правним лицима чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе, која су уписана као носиоци права коришћења на неизграђеном и изграђеном земљишту у државној својини у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, дана 11.09.2009. године, као даном ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09), престаје право коришћења на тим непокретностима и прелази у право јавне својине оснивача, без накнаде.

Право својине стечено у складу са ст. 3. и 4. овог члана производи правно дејство од 11. септембра 2009. године, као дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09), а упис права својине у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима у корист

Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, има декларативни карактер.”

" Члан 103.

Власницима објеката изграђеним на грађевинском земљишту у јавној својини за које је закључен уговор о закупу ради изградње, у складу са раније важећим законима о планирању и изградњи, по захтеву закупца – власника објекта или дела објекта, утврђује се право својине на грађевинском земљишту, без накнаде, ако је у целости исплаћен износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу.

Закупцима на грађевинском земљишту у јавној својини, за које је закључен уговор о закупу ради изградње, у складу са раније важећим законима о планирању и изградњи, по захтеву закупца, утврђује се право својине на грађевинском земљишту, без накнаде, ако је у целости исплаћен износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу.

Уз захтев за упис права својине за лица из става 1. и 2. овог члана, органу надлежном за упис права својине доставља се доказ да је износ закупнине исплаћен у целости.

Услове и поступак за претварање права закупа у право својине уређује власник земљишта у јавној својини.

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

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

" Члан 104.

Ако је на катастарској парцели изграђено више објеката, у власништву различитих лица, надлежни орган у евиденцију уписује да је катастарска парцела у сувласништву тих лица, са уделом који је у сразмери са површином коју поседују у односу на укупну површину објеката који се налазе на тој парцели.

Ако се на катастарској парцели налази објекат, односно објекти у сувласништву различитих лица или је објекат састављен од посебних делова који су у власништву различитих лица, надлежни орган у евиденцију уписује да је катастарска парцела у сувласништву тих лица у сразмери са површином коју поседују у односу на укупну површину објекта, односно објеката који се налазе на тој парцели.

По захтеву лица које стиче право својине у складу са ст. 1. и 2. овог члана, надлежни орган у евиденцију уписује то лице као власника катастарске парцеле, односно као сувласника удела на тој парцели.

Ако у евиденцији на катастарској парцели није уписан постојећи објекат и/или је уписан раније постојећи објекат који је уклоњен, а постојећи објекат је изграђен на основу грађевинске дозволе, али за њега још није издата употребна дозвола и/или је у поступку легализације, право својине у складу са ставом 3. овог члана стиче власник, односно сувласници тог новог објекта, тј. посебних делова тог објекта, а захтев за упис права својине на катастарској парцели може се поднети тек након уписа тог новог објекта у евиденцију или на основу правноснажне судске одлуке којом се такав упис налаже.”

#### "9. Земљиште за редовну употребу објекта

##### Члан 105.

Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште унутар граница катастарске парцеле.

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, као земљишту за редовну употребу објекта, у циљу успостављања јединства непокретности из члана 107. овог закона, осим када је право својине на објекту стечено по основу легализације објекта, односно на основу Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе ( "Службени гласник Републике Србије", број 25/2013).

Захтев за упис права својине из става 2. овог члана подноси се органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Одредба става 2. овог члана не односи се на лица која по овом закону могу остварити право на претварање права коришћења у право својине уз накнаду.

Ако се у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта прописаним чланом 70. овог закона утврди да површина катастарске парцеле истовремено представља и земљиште за редовну употребу објекта у складу са овим законом, власник постојећег објекта стиче право својине на том грађевинском земљишту, без накнаде.

Ако се у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта прописаним чланом 70. овог закона утврди да је земљиште за редовну употребу објекта мање од катастарске парцеле на којој је објекат саграђен, власник земљишта може, ако се од преосталог земљишта не може формирати посебна грађевинска парцела, тај преостали део земљишта отуђити власнику објекта по тржишној цени, непосредном погодбом.

Ако се у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта прописаним чланом 70. овог закона утврди да је земљиште за редовну употребу објекта мање од катастарске парцеле на којој је објекат саграђен, власник земљишта, ако се од преосталог земљишта може формирати посебна грађевинска парцела, располаже тим земљиштем у складу са овим законом.

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

По правноснажности решења из става 5. овог члана, власник објекта у складу са овим законом стиче право на упис својине на грађевинском земљишту, у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима.”

”10. Претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду

#### Члан 106.

Грађевинско земљиште на коме су носиоци права коришћења:

- 1) привредна друштва у реструктурирању;
- 2) спортска друштва или удружења грађана;
- 3) лица која су стекла грађевинско земљиште које је било део имовине на коме су носиоци права коришћења била или јесу привредна друштва и друга правна лица на која су се примењивале одредбе закона којима се уређује приватизација;
- 4) лица која су стекла право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини ради изградње, у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа, а које није приведено намени, а у законском року су поднели захтев за конверзију, је земљиште у јавној својини Републике Србије.

Грађевинско земљиште из става 1. овог члана може бити предмет претварања права коришћења у право својине уз накнаду. Накнада представља тржишну вредност грађевинског земљишта у моменту подношења захтева, обрачуната на основу просечне цене квадратног метра земљишта у одговарајућој у зони, у складу с прописима којима се уређује порез на имовину.

Лица из става 1. овог члана као носиоци права коришћења на изграђеном грађевинском земљишту стичу право својине без накнаде на грађевинском земљишту испод објекта који је уписан у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима. Грађевинско земљиште испод објекта постаје катастарска парцела, која се уписује у евиденцију катастра

непокретности као својина власника објекта. На захтев лица из става 1. овог члана, утврдиће се земљиште за редовну употребу објекта које ће као део исте парцеле прећи у својину власника објекта, без накнаде, по поступку предвиђеном чланом 105. овог закона.

Уколико је количник хоризонталне пројекције објекта и максимално дозвољеног процента заузетости парцеле, који је утврђен важећим планским документом и примењује се на предметну парцелу, једнак или већи од површине те катастарске парцеле, не утврђује се земљиште за редовну употребу објекта у складу са ставом 3. овог члана, већ се уписује право својине на постојећој катастарској парцели, без накнаде.

Уз захтев за формирање катастарске парцеле и упис права својине на новоформираној катастарској парцели из става 3. овог члана, власник објекта подноси копију плана парцеле и извод из јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима.

Накнада из става 2. овог члана плаћа се у 120 једнаких месечних рата, а уколико се плаћање врши једнократно, накнада се есконтује за 50% од утврђене вредности.

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско-правне послове на чијој територији се налази предметно грађевинско земљиште, доноси решење којим се одобрава претварање права коришћења у право својине, које по правноснажности представља основ за упис права својине у јавну евиденцију о непокретностима и правима на њима.

Одредбе става 2. овог члана не односе се на лица која су у поступку јавног оглашавања, по тржишним условима, стекла право својине на објекту са припадајућим правом коришћења на изграђеном грађевинском земљишту у складу са посебним законом, а пре закључења уговора о куповини имовине, односно дела имовине привредног друштва или другог правног лица у складу са одредбама закона којим се уређује приватизација, до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС," број 72/09), као ни лица која су по окончаном поступку приватизације теретним правним послом од купца субјекта приватизације, до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС," број 72/09), стекла право својине на објектима и право коришћења на грађевинском земљишту, која лица имају право на претварање права коришћења у право својине без накнаде, у складу са одредбама овог закона. Претварање права коришћења у право својине, из става 1. овог члана, остварује се на појединачним катастарским парцелама или на више одређених катастарских парцела.

На решење из става 6. овог члана може се изјавити жалба министарству надлежном за послове финансија, у року од 15 дана од дана достављања решења.

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

Лица из става 1. овог члана, пре претварања права коришћења у право својине у складу са овим законом, могу остварити право на изградњу у складу са важећим планским документом, а као доказ о решеним имовинско правним односима у поступку издавања грађевинске и употребне дозволе признаје се право коришћења уписано у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима у корист тог лица.

Право на изградњу у складу са 11. ставом овог члана, може се остварити до 31.12. 2016. године.

#### ”Члан 107.

Новчана средства остварена по основу претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту у складу са овим законом, уплаћују се у износу од 50% у посебан фонд за реституцију и у износу од 50% у буџет јединице локалне самоуправе.

Средства која се уплаћују у буџет јединице локалне самоуправе користе се уређивање грађевинског земљишта.

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

### 11. Успостављање јединства непокретности

#### Члан 108.

По окончаном поступку претварања права коришћења управо својине у складу са овим законом, катастарска парцела изграђеног грађевинског земљишта заједно са објектима саграђеним на њој постаје јединствени предмет права својине (јединство непокретности), тако да се сва постојећа права и терети који су постојали на објекту, односно посебном делу објекта, од тренутка уписа права својине преносе и на ту катастарску парцелу, односно део катастарске парцеле власника тог посебног дела, осим ако је на том земљишту установљен дугорочни закуп у складу са овим законом.

У случају када је више објекта различитих власника изграђено на једној катастарској парцели, јединство непокретности из става 1. овог члана успоставља се по спроведеном поступку парцелације, тако да се за сваки објекат после парцелације формира посебна катастарска парцела.

У случају када је на једној парцели уписано више сукорисника, односно сувласника, а само један од њих је власник објекта изграђеног на тој парцели, јединство непокретности из става 1. овог члана успоставља се по

спроведеном поступку парцелације за катастарску парцелу на којој је саграђен објекат, док се остале парцеле, ако има услова, формирају као катастарске парцеле неизграђеног грађевинског земљишта.

Парцелација из ст. 2. и 3. овог члана спроводи се на основу сагласности власника постојећих објеката или земљишта.

У случају да сагласност из става 4. овог члана не буде постигнута, заинтересовано лице може покренути поступак за развргнуће сувласничке заједнице код надлежног суда. На основу правноснажне судске одлуке, спроводи се парцелација из ст. 2. и 3. овог члана пред органом надлежним за послове катастра непокретности.

У случају из става 2. овог члана у судском поступку доставља се геодетски елаборат, а у случају из става 3. овог члана доставља се пројекат парцелације, у складу са законом.

Приликом израде геодетског елабората, односно пројекта парцелације за потребе развргнућа сувласничке заједнице, не морају се примењивати одредбе о минималној површини грађевинске парцеле, висини и удаљењу објеката, који су прописани планским документом за ту зону.

#### Члан 46.

Назив изнад члана и члан 109. брише се.

#### Члан 47.

У члану 111. у ставу 2. речи: "локацијска дозвола", замењују се речима: "локацијски услови".

#### Члан 48.

У члану 114. у ставу 1. после речи: "улагања" брише се тачка, додаје запета и речи: " за пројекте који се финансирају средствима из буџета."

#### Члан 49.

Члан 116. мења се и гласи:

”Техничка документација израђује се као:

- 1) генерални пројекат;
- 2) идејни пројекат;
- 3) пројекат за издавање грађевинске дозволе;
- 4) главни пројекат;
- 5) извођачки пројекат и
- 6) пројекат изведеног објекта.”

## Члан 50.

Члан 118. мења се и гласи:

"Идејни пројекат се израђује по издавању локацијских услова, као део потребне документације у поступку за прибављања грађевинске дозволе за изградњу објекта из члана 133. овог закона.

По изради, идејни пројекат подлеже стручној контроли од стране Ревизионе комисије.

По добијању позитивног извештаја од стране Ревизионе комисије, може се приступити изради пројекта за издавање грађевинске дозволе."

## Члан 51.

Члан 119. мења се и гласи:

"Главни пројекат 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 става 1. овог члана обавезно садржи и изјаву одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да главни пројекат није урађен у супротности са локацијским условима, пројектом за грађевинску дозволу и правилима струке.

Инвеститор је дужан да прибави сагласност на техничку документацију само од органа надлежног за послове заштите од пожара када је то прописано посебним законом.

Када је локацијским условима предвиђено да надлежни орган за заштиту од пожара даје сагласност на главни пројекат, овај орган је дужан да, по захтеву инвеститора, изда тражену сагласност у року од 15 дана од дана подношења захтева. Уколико надлежни орган не поступи у прописаном року, инвеститор сагласност на главни пројекат прибавља од инжењера противпожарне заштите, са одговарајућом лиценцом.

Изузетно, када се ради о пројектима из члана 133., главни пројекат се може израђивати и у фазама.

Пројекат из става 5. подлеже стручној контроли.

Орган, односно организација из става 4. овог члана дужна је да прикључи објекат на инфраструктуру, ако је утврђено да је објекат подобан за употребу у складу са овим законом и законом којим се уређује енергетика."



#### Члан 52.

Члан 120. мења се и гласи:

" Посебне врсте главних пројеката су:

- 1) пројекат за издавање грађевинске дозволе;
- 2) пројекат за за грађење, односно реконструкцију стамбених и помоћних објеката породичног домаћинства чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 400 m<sup>2</sup>, односно економских објеката на селу до 600 m<sup>2</sup>;
- 3) пројекат за грађење, односно реконструкцију објеката високоградње;
- 4) пројекат за грађење објеката нисокоградње;
- 5) пројекат рушења.

Пројекти из става 1. овог члана подлежу стручној контроли."

#### Члан 53.

Члан 121. брише се.

#### Члан 54.

Члан 122. брише се.

#### Члан 55.

Назив изнад члана 125. и члан 125. мењају се и гласе:

"1.9. Идејно решење и идејни пројекат за грађење објеката и извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола

#### Члан 125.

Идејно решење се прилаже уз захтев за издавање локацијских услова.

Идејни пројекат за грађење објеката и извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола израђује се за потребе издавања решења из члана 145. овог закона."

#### Члан 56.

У члану 129. после става 5. додају се два нова става који гласе:

" О извршеној техничкој контроли сачињава се извештај који потписују одговорни пројектанти који су обавили техничку контролу појединачних делова пројекта, а коначни извештај потписује одговорно лице из става 1. овог члана.

Исправност главног пројекта, односно пројекта за грађевинску дозволу се потврђује на самом пројекту."

Став 7. брише се.

#### Члан 57.

После члана 129. додаје се нови члан који гласи:

#### "Члан 129а.

Привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, које обавља послове израде и контроле техничке документације мора имати осигурање од професионалне одговорности. "

#### Члан 58.

У члану 132. у ставу 3. број: "60", замењује се бројем:"30".

#### Члан 59.

У члану 133. у тачки 2) после речи "радиоактивних" додају се речи "сировина и".

Тачка 3) мења се и гласи:

"3) објеката за експлоатацију и прераду нафте и гаса, производњу биодизела, међународних и магистралних нафтовода, гасовода и продуктовода пречника већег од Ø508mm, називног радног надпритиска преко 50 бара, складишта нафте, гаса и нафтних деривата капацитета преко 2000 тона, магистралних топловода;"

У тачки 4) бришу се речи "у складу са капацитетима дефинисаним у Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину" и мењају се речима " прерада дрвета, прехранбена индустрија".

Тачка 5) мења се и гласи:

"5) стадиона за 20 000 и више гледалаца, објеката конструктивног распона преко 50, објеката преко 50м висине, силоса капацитета преко 20 000m<sup>3</sup> објеката казнено-поправних установа, објеката за службене потребе дипломатско-конзуларних представништава страних држава, односно канцеларија међународних организација у Републици Србији, уколико је то прописано билатералним споразумом, као и стамбених комплекса вишепородичног становања када је инвеститор Република Србија"

Тачка 7) мења се и гласи:

"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"

Тачка 12) мења се и гласи:

"12) аеродрома за јавни ваздушни саобраћај"

Тачка 16) мења се и гласи:

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

Тачка 20) мења се и гласи:

"20) објеката за производњу енергије из обновљивих извора енергије снаге 10MW и више, као и електрана са комбинованом производњом снаге 10MW и више."

#### Члан 60.

Члан 135. мења се и гласи:

"Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који достави пројекат за издавање грађевинске дозволе, има одговарајуће право на земљишту или објекту, који је уредио односе са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта и доставио доказ о плаћеној административној такси.

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

За изградњу линијских инфраструктурних објеката, као доказ о одговарајућем праву самтра се и акт министарства надлежног за послове финансија о увођењу у посед непокретности, у складу са посебним законом, закључен уговор о праву службености у складу са овим законом, закључен уговор о закупу на земљишту у приватној својини, као и други докази прописани чланом 69. овог закона.

За изградњу или извођење радова на грађевинском земљишту или објекту који је у власништву више лица, уз захтев из става 1. овог члана, 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 као носилац права коришћења уписано лице из члана 106. овог закона, уз захтев из става 1. овог члана прилаже се извод из листа непокретности са уписаним правом коришћења у корист подносиоца захтева.

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

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

Енергетска дозвола издаје се по класи и врсти енергетског објекта, која је одређена у закону којим се уређује енергетика.

Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, по пријему захтева за издавање грађевинске дозволе врши проверу достављене документације у складу са чланом 8ђ. овог закона.

За објекте за које грађевинску дозволу издаје Министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, пре издавања грађевинске дозволе, потребно је прибавити извештај ревизионе комисије.

#### Члан 61.

Члан 136. мења се и гласи:

"Ако је пре почетка грађења објекта потребно уклонити постојећи објекат или његов део, уклањање се налаже грађевинском дозволом.

Грађевинска дозвола се издаје решењем, у року од три дана од дана подношења уредног захтева. Саставни део решења је пројекат за издавање грађевинске дозволе.

На решење из става 2. овог члана може се изјавити жалба у року од осам дана од дана достављања.

На решење из става 2. овог члана, које доноси надлежно министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, не може се изјавити жалба, али се тужбом може покренути управни спор."

#### Члан 62.

У члану 137. ст. 3., 4., 5. и 6. бришу се.

#### Члан 63.

У члану 140. ст. 4., 5., 6., 7. и 8. бришу се.

#### Члан 64.

У називу изнад члана 141. речи: "локацијској и", бришу се.

У члану 141. у ставу 1. речи: "у току грађења објекта, односно извођења радова ", бришу се и додају речи "након издавања грађевинске дозволе".

У члану 141. став 1. речи: "локацијској и", бришу се.

У члану 141. став 1. речи: "локацијској и", бришу се.

У члани 141. У ставу 3. реч: "судски оверен", бришу се и мењају речима "закључен и оверен на законом прописан начин".

У члану 141. у ставу 4. број: "91" замењује се бројем: "95".

У ставу 8. речи: "локацијској и" бришу се.

У ставу 9. речи: "локацијској и" бришу се.

#### Члан 65.

У члану 145. став 2. мења се и гласи:

"Решење о одобрењу извођења радова се издаје инвеститору који има одговарајуће право својине у складу са чланом 135. овог закона, који достави идејни, односно главни пројекат, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању, а уредио је односе са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта и платио одговарајућу административну таксу."

У члану 145. став 3. брише се.

У члану 145. став 4. брише се.

У члану 145. у ставу 8. реч "осам" замењује се речју "три".

#### Члан 66.

У члану 146. у ставу 1. речи: "споменика и спомен обележја на површинама јавне намене," бришу се.

После става 1. додаје се нови став који гласи:

"Изградњу и постављање споменика и спомен обележја на површинама јавне намене обезбеђује и уређује јединица локалне самоуправе, уз претходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове културе. Забрањена је изградња споменика и спомен обележја изван површина јавне намене."

#### Члан 67.

У члану 147. у ставу 1. речи: "са пратећом мерном опремом" бришу се.

У члану 147. став 2. мења се и гласи:

"На поступак издавања привремене грађевинске дозволе и њену садржину примењују се одредбе које се односе на издавање решења из члана 145. овог закона."

После става 5. додаје се нови став који гласи:

"На захтев инвеститора, решење о привременој грађевинској дозволи може се једном продужити за још 3 године. Истеком накнадног рока, примењују се одредбе овог члана о уклањању привременог објекта."

#### Члан 68.

После члана 147. наслов изнад члана и нови члан додају се и гласе:

" а1. Припремни радови

#### Члан 147а.

На основу издате грађевинске дозволе и пројекта за издавање грађевинске дозволе, инвеститор може приступити извођењу припремних радова садржаних у грађевинској дозволи и пројекту и приступити изради главног пројекта.”

#### Члан 69.

Члан 148. мења се и гласи:

“По изради главног пројекта, а пре почетка грађења објекта или извођења радова, инвеститор је дужан да органу који је издао грађевинску дозволу пријави почетак грађења, осам дана пре почетка извођења радова.

Уз пријаву радова подноси се доказ о измиреним обавезама са јединицом локалне самоуправе, односно лицем из члана 97. овог закона, о плаћању доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Пријава садржи датум почетка и рок завршетка грађења, односно извођења радова.

Надлежни орган о поднетој пријави обавештава грађевинску инспекцију.

Рок за завршетак грађења почиње да тече од дана подошења пријаве из става 1. овог члана.”

#### Члан 70.

У члану 152. у ставу 4. на крају става додају се речи ”коју доставља и надлежном грађевинском инспектору.”

У члану 152. у ставу 7. реч ”стандард” мења се речју ”стандардима”.

#### Члан 71.

У члану 154. у ставу 2. после речи ”изградње објеката” додају се речи: ”односно дела објекта који представља техничко-технолошку целину и може се као такав самостално користити”.

У члану 154. у ставу 2. речи: ”у року од 30 дана од дана пријема захтева за извршење техничког прегледа објекта.” бришу се.

У члану 154. у ставу 3. после речи ”на захтев инвеститора” додају се речи: ” односно у складу са актом који се утврђује садржина и начин вршења техничког прегледа.”.

У члану 154. у ставу 3. речи ” ако се по завршетку изградње објекта не би могла извршити контрола изведених радова.” бришу се.

#### Члан 72.

Члан 155. мења се и гласи:

”Технички преглед објеката врши комисија или привредно друштво, односно друго правно лице коме се инвеститор повери вршење тих послова и које је уписано у одговарајући регистар за обављање тих послова.

Технички преглед објекта обезбеђује инвеститор, у складу са овим законом.

Трошкове техничког прегледа сноси инвеститор.”

#### Члан 73.

У члану 157. у ставу 1. речи: "предложи надлежном органу" бришу се.

Став 2. мења се и гласи:

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

У ставу 3. речи: "органу надлежном за издавање употребне дозволе" бришу се и замењују речју: "инвеститору."

#### Члан 74.

Члан 158. мења се и гласи:

"Објекат се може користити по претходно прибављеној употребној дозволи.

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

Уз захтев за издавање употребне дозволе прилаже се налаз комисије за технички преглед којим се утврђује да је објекат подобан за употребу са предлогом за издавање употребне дозволе, главни или пројекат изведеног објекта.

Употребна дозвола издаје се за цео објекат или за део објекта који представља техничко-технолошку целину и може се као такав самостално користити.

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

Употребна дозвола се доставља инвеститору и надлежном грађевинском инспектору.

На решење из става 2. овог члана може се изјавити жалба у року од 8 дана од дана достављања.

На решење из става 2. овог члана, када је доносилац решења министарство надлежно за послове грађевинарства, односно надлежни орган аутономне покрајине, не може се изјавити жалба, али се може покренути управни спор у року од 30 дана од дана достављања.”

#### Члан 75.

У члану 164. у ставу 1. у тачки 2) после речи: "извођача радова" додају се речи: "и одговорног инжењера енергетске ефикасности".

#### Члан 76.

У члану 167. после става 1. додаје се нови став који гласи.

" Решење из става 1. овог члана може се издати ако је надлежни грађевински инспектор претходно донео решење о забрани коришћења, односно употребе објекта."

У ставу 2. после тачке на крају реченице, додаје се нова реченица која гласи: " Као решено питање смештаја корисника објекта сматра се обезбеђивање нужног смештаја."

#### Члан 77.

У члану 168. у ставу 3. број 15 мења се бројем 8.

#### Члан 78.

Члан 171. мења се и гласи:

" 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.

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

#### Члан 79.

У члану 172. после става 5. додаје се нови став који гласи:

"Уколико се у вршењу инспекцијског надзора над радом грађевинског инспектора градске општине у саставу града Београда 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.

Против општинског грађевинског инспектора, поред казне прописане чланом 209. став 1. тачка 7), покреће се и дисциплински поступак због теже повреде радне дужности из радног односа.

У случају из става 6. овог члана, по жалби на решење донето у овом поступку решава министарство надлежно за послове грађевинарства.

#### Члан 80.

Члан 173. мења се и гласи:

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

- 1) привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које израђује просторне и урбанистичке планове или обавља друге послове одређене овим законом испуњава прописане услове;
- 2) је плански документ израђен и донет у складу са законом и прописом донетим на основу закона;
- 3) су локацијски услови и урбанистички пројекат, израђени и издати у складу са овим законом, у року од шест месеци од дана издавања локацијских услова, односно потврђивања урбанистичког пројекта;
- 4) је пројекат за издавање грађевинске дозволе, на основу кога је издата грађевинска дозвола, израђен у складу са локацијским условима, односно планским документом, у року од шест месеци од дана издавања грађевинске дозволе;
- 5) се промене стања у простору врше у складу с овим законом и прописима донетим на основу закона,;
- 6) је привредно друштво, односно друго правно лице, односно јавно предузеће или друга организација које утврђује посебне услове за изградњу објеката и уређење простора, као и техничке податке за прикључак на инфраструктуру, доставило потребне податке и услове за израду планског документа, односно локацијске услове и објавило сепарат о техничким условима за изградњу објеката, у прописаним роковима.

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. ”

#### Члан 81.

У члану 174. у ставу 1. тачки 2) речи: "локацијске дозволе" бришу се и замењују речима: "локацијских услова".

У ставу 1. у тачки 4) после речи: "дозволе,", додају се речи: "уколико орган надлежан за послове урбанизма поништи локацијске услове или урбанистички пројекат;"

У ставу 1. у тачка 5) брише се.

У ставу 1. тачка 6) мења се и гласи:

"6) да обавести орган надлежан за доношење планског документа и да предложи министру надлежном за послове просторног планирања и урбанизма покретање поступка за оцену законитости планског документа или дела планског документа, ако утврди да плански документ или одређени део планског документа није донет у складу са законом', или да поступак по којем је донет није спроведен на начин прописан законом;"

У ставу 1. у тачки 8) после речи: "у прописаном року" додају се речи: "не објаве сепарат о техничким условима за изградњу објеката, односно".

У ставу 3. после речи: " плански документ" додају се речи: "или део планског документа".

#### Члан 82.

У члану 175. у ставу 1. тачка 1) речи "пројектовању или" бришу се.

У члану 175. у ставу 1. тачка 2) после речи "грађења" додаје се "односно издато решење из члана 145. овог закона"

У члану 175. у ставу 1. после тачке 2) додаје се нова тачка 2а) која гласи:

"2а) је за објекат који се гради поднета изјава о завршетку израде темеља и извршена контрола изграђених темеља;"

У члану 175. у ставу 1. тачка 2) после речи "дозвола" додају се речи "и главном пројекту"

#### Члан 83.

У члану 184. мењају се ст .1. и 2. и гласе:

" На решење републичког урбанистичког и грађевинског инспектора може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана пријема решења.

Жалба на решење из става 1. овог члана се изјављује Влади, преко министарства надлежног за послове урбанизма и грађевинарства."

#### Члан 84.

Наслов поглавља изнад члана 185. и чланови 185-200. бришу се.

## Члан 85.

У члану 201. после тачке 4) додају се нове тачке које гласе:

4а) поступак спровођења обједињене процедуре и утврђује систем за електронско спровођење обједињене процедуре (члан 8.);

4б) вођење и садржину регистра обједињених процедура и овлашћења и обавезе регистратора. вођење и садржину централне евиденције (чл. 8в, 8г.);

4в) садржину Просторног плана Републике Србије, Регионалног просторног плана, Просторног плана јединице локалне самоуправе, Просторног плана подручја посебне намене, Генералног урбанистичког плана, Плана генералне регулације, Плана детаљне регулације (члан 14., 17., 19., 21., 23., 25., 27.);

4г) садржину, рокове израде према врстама објеката и техничких услова и начин објављивања сепарата (члан 31а.);

4д) формат за припрему, као и рокове и начин достављања донетих планских докумената Регистру;

У тачки 5) у загради се додају наводи тачке 46, 48, 58 и 61.

После тачке 5) додају се нове тачке које гласе:

5а) садржину, начин и поступак израде докумената за спровођење просторних планова (чл. 12)

5б) садржину, начин и поступка израде урбанистичко – техничких докумената (чл 13.)

5в) начин, поступак и оцену за утврђивање испуњености услова за издавање лиценце за израду просторних планова и генералног урбанистичког плана града чл. 36);

После тачке 6) додаје се нова тачка која гласи:

"6а) формат планског документа са прилозима и начин објављивања (члан 41.)"

Тачка 8) мења се и гласи:

"8) садржину, начин и поступак издавања локацијских услова и начин организације и рада органа за издавање локацијских услова (чл. 53. и 55);"

Тачка 10) мења се и гласи:

"10) садржину, поступак и начин доношења програма уређивања грађевинског земљишта, као и критеријуме за одређивање доприноса за уређивање грађевинског земљишта (чл. 90. и 93);"

После тачке 10) додају се нове тачке које гласе:

"10а) ће својим актом, до 31. октобра текуће године утврдити највиши дозвољени износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта за наредну годину, по квадратном метру објекта који је предмет градње, према намени објекта, зони и врсти јединице локалне самоуправе (члан 100.);

10б) садржину, начин и поступак израде идејног решења и техничке документације (члан 125а.);

10в) услове осигурања од професионалне одговорности. (члан 129а.)

10г) услове и начин рада ревизионе комисије и садржај извештаја о стручној контроли (члан 132.);

У тачки 11) после речи: грађевинске дозволе," додају се речи: према класама и намени објекта, односно радова који се изводе."

У тачки 14) после речи: "техничке документације," додају се речи: ", као и садржину, начин и поступак израде и контроле техничке документације према класи и намени објекта (чл. 111. и 116);"

После тачке 15) додаје се нова тачка која гласи:

"15а) садржину, поступак, услове и начин издавања грађевинске дозволе, у зависности од класе и намене објекта (члан 136.);"

После тачке 19) додаје се нова тачка која гласи:

"19а) састав комисије за технички преглед објекта, према врсти и намени објекта; услове на основу којих се утврђује да је објекат подован за употребу; облик, саставне делове и садржину предлога комисије за технички преглед о утврђивању подобности објекта или дела објекта за употребу, као и друга питања од значаја за вршење техничког прегледа. (члан 158.)"

Тачке 20) и 21) мењају се и гласе:

" 20) услове, програм и начин полагања стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности (члан 161);

21) услове и поступак издавања и одузимања лиценце за одговорног урбанисту, одговорног пројектанта, одговорног извођача радова, одговорног планера и одговорног инжењера енергетске ефикасности (члан 162);"

У тачки 27) иза речи: "и станова" додаје се запета и речи: "производних, спортских, енергетских и осталих објекта (члан 120);"

После тачке 28) додаје се нова тачка која гласи:

" 29) министар надлежан за послове грађевинарства одређује објекте на које се не примењују одредбе о извођачу радова, одговорном извођачу радова, и обавези одређивања стручног надзора у току грађења, према класи и намени објекта."

#### Члан 86.

У члану 204. мењају се ставови 1. и 2. који гласе:

"Новчаном казном од 1.500.000 до 3.000.000 динара казниће се за привредни преступ привредно друштво или друго правно лице које је овлашћено да утврђује посебне услове за изградњу објеката и уређење простора, као и техничке податке за прикључак на инфраструктуру, ако у прописаном року не објави сепарат о техничким условима изградње и не достави потребне податке и услове за израду планског документа, односно локацијске дозволе (чл. 46.).

За привредни преступ из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у привредном друштву или другом правном лицу, које је овлашћено да утврђује посебне услове за изградњу објеката и уређење простора, као и техничке податке за прикључак на инфраструктуру, ако у прописаном року не објави сепарат о техничким условима изградње, односно не достави потребне податке и услове за израду планског документа, новчаном казном од 50.000 до 100.000 динара (чл. 31а, 46.)."

#### Члан 87.

У члану 209. у ставу 1. мењају се тачке 1) и 2) које гласе:

1) не достави у прописаном року потребне податке и услове за израду планског документа, односно не донесе сепарат о техничким условима изградње објеката (члан 13, 31а, 46.);

2) не изда локацијске услове, грађевинску, односно употребну дозволу у прописаном року (чл. 53, 56, 136. и 158);

#### Члан 88.

У члану 210. у ставу 1. тачка 1) мења се и гласи:

"1) изда локацијске услове противно овом закону и прописима донетим на основу овог закона (члан 53);"

#### Члан 89.

Након члана 211. додају се два нова члана који гласе:

" Члан 211а.

Новчаном казном од 100.000,00 до 500.000,00 динара казниће се за прекршај имаоц јавног овлашћења ако током спровођења обједињене процедуре не поступа на начин и у роковима прописаним овим законом. (члан 86)

За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у имаоцу јавног овлашћења, новчаном казном од 10.000,00 до 50.000,00 динара.

Прекршајни поступак се неће спроводити ако се посебни услови, који су услов за спровођење обједињене процедуре, могу прибавити у складу са чланом 8б став 2. овог закона.

Захтев за покретање прекршајног поступка из става 1. и 2. овог члана подноси Регистратор, односно орган надлежан за спровођење обједињене процедуре ако није именовано Регистратора.

## 7.1 Прекршај Регистратора

### Члан 211б.

Новчаном казном од 25.000,00 до 50.000,00 динара казниће се за прекршај Регистратор ако не поднесе захтев за покретање прекршајног поступка у складу са чланом 8в став 5. овог закона.

Захтев за покретање прекршајног поступка из става 1. овог члана подноси Регистратор централне евиденције.”

### Члан 90.

Члан 215. мења се и гласи:

”До ступања на снагу планских докумената за које је потребно усклађивање са одредбама овог закона примењиваће се постојећи просторни и урбанистички планови.

Локацијски услови издаваће се на основу постојећих просторних и урбанистичких планова до њиховог усклађивања са одредбама овог закона.

Јединице локалне самоуправе имају обавезу да садржину постојећих планских докумената ускладе са садржином подзаконског акта донетог на основу овог закона у року од 12 месеци од дана ступања на снагу тог подзаконског акта.

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 обављен јавни увид који ће се окончати по прописима по којима су започети.”

### Члан 91.

Члан 216. мења се и гласи:

”Просторни план општине, који је донет до дана ступања на снагу овог закона ускладиће се са одредбама овог закона, у року од 6 месеци од дана ступања на снагу овог закона, а одлуку о усклађивању просторног плана са одредбама

овог закона јединица локалне самоуправе донеће у у року од три месеца од дана ступања на снагу овог закона.

Планови детаљне регулације, односно планови генералне регулације за појединачна насељена места која нису седиште јединице локалне самоуправе, остају на снази, ако нису у супротности са одредбама овог закона које се односе на план генералне регулације.

Планови општег уређења, донети по Закону о планирању и изградњи, усклађују се са одредбама овог закона које се односе на шематски приказ уређења насељених места за делове територије за које није предвиђена израда урбанистичког плана. Доношењем просторног плана јединице локалне самоуправе усклађени план општег уређења постаје саставни део просторног плана јединице локалне самоуправе као шематски приказ уређења насељеног места.

Носиоци јавних овлашћена који утврђују посебне услове за изградњу објеката ће донети сепарате о техничким условима изградње у року од две године од дана ступања на снагу овог закона.”

#### Члан 92.

Члан 217. мења се и гласи:

”До ступања на снагу планских докумената предвиђених овим законом, за изградњу телекомуникационих објеката и објеката електропреносне и електродистрибутивне мреже, за које се по овом закону издаје грађевинска дозвола, на подручју за које није донет плански документ или важећим планским документом није предвиђена изградња те врсте објеката, локацијски услови се издају у складу са условима органа, односно организација надлежних за послове телекомуникација, односно енергетике, на основу годишњих планова развоја тих мрежа на територији Републике Србије, у складу са законом.”

#### Члан 93.

Члан 218. мења се и гласи:

” 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, наставиће се по прописима који су важили до дана ступања на снагу овог закона.

Уговори о закупу грађевинског земљишта закључени до дана ступања на снагу овог закона, предствљају основ за утврђивање активне страначке легитимације закупца у поступку издавања грађевинске дозволе у складу са овим законом.

#### Члан 94.

Члан 220. мења се и гласи:

” Фонд за реституцију, основан у складу са Законом о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС” бр. 72/2009., 81/2009 – ИСПР., 64/2010.- одлука УС, 24/2011 и 121/2012.) наставља са радом.”

Члан 95.

После члана 220. додаје се нови члан који гласи:

” Члан 220а.

Одредбе чл. 8 овог закона примењују се најкасније почев од 1. октобра 2014. године.

Одредбе чл. 8в, 8г и 211б овог закона примењују се најкасније почев од 1. јануара 2016. године, а одредбе члана 8а овог закона примењују се најкасније почев од 1. јуна 2016. године.

До успостављања електронског канцеларијског пословања у складу са чланом 8а, размена докумената и поднесака између надлежног органа и имаоца јавних овлашћења у спровођењу обједињене процедуре врши се у папирној форми.

До 1. јануара 2016. године, рок из члана 8б став 1. овог закона је 15 дана од обраћања имаоцу јавних овлашћења, рок из члана 8д. став 1. тачка 1. овог закона је 5 дана од дана прибављања свих посебних услова, исправа и других докумената у складу са чланом 8б овог закона, а рок из члана 8д. став 1. тачка 2. овог закона је 8 дана од подношења захтева.

Влада ће донети акт из члана 8б став 3. овог закона, најкасније до 01. септембра 2014. године.

Министар надлежан за послове грађевинарства донеће акта из чл. 8. став 4. и 8д став 2. овог закона најкасније до 01. септембра 2014. године, а акте из чл. 8в став 3. и 8г став 7. овог закона најкасније до 01. септембра 2015. године.”

Члан 96.

Овај закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије".



# ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

## I. Уставни основ

Уставни основ за доношење Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи 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 организацију и коришћење простора.

## II. Разлози за доношење

Разлози због којих се предлаже доношење Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи огледају се у све већој потреби унапређење транспарентности области планирања и изградње, увођења извесности у процедуре реafirмацијом начела правне сигурности, увођење поједностављених и ефикаснијих процедура, као и даље усклађивање српског са европским законодавством.

Неопходно је успоставити јасна правила у систему издавања грађевинских дозвола.

Предложена решења имају, између осталог, за циљ увођење предвидљивости трошкова и равноправност услова пословања.

Предложеним законом уводе се појмови као што су:

- класа објеката,
- сепарат о техничким условима изградње
- финансијер
- обједињена процедура издавања локацијских услова и грађевинске и употребне дозволе
- рани јавни увид
- главни градски урбаниста
- локацијски услови
- допринос за уређивање грађевинског земљишта
- пројекат за издавање грађевинске дозволе
- јединство непокретности.

У односу на постојећи систем, предложеним решењима би инвеститор био растерећен прибављања свих оних доказа које поседује неки државни или други орган, јер би те доказе прибављао орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, у обједињеној процедури.

Такође, увођењем система обједињене процедуре постиже се уштеда времена, могућност праћења предмета у свакој фази поступка, а сви трошкови који се у поступку појављују предствљају стварне трошкове.

Смањен је број процедура. Предложено је да се уместо локацијске дозволе, као управног акта, издају локацијски услови, као јавна исправа.

Овим законом предложена је реформа накнаде за уређивање грађевинског земљишта, која је, од врсте парафискалног намета, прерасла у стварни трошак опремања локације.

Настављен је процес успостављања права својине на грађевинском земљишту и уведено начело јединства непокретности. Институт давања грађевинског земљишта у дугорочни закуп је задржан, али је његова примена ограничена на три прописана случаја.

Појачана је одговорност свих учесника у поступку издавања потребне документације за градњу, а нарочито одговорност одговорних пројектаната, вршиоца стручне контроле, одговорних извођача радова, стручног надзора, као и чланова комисије за технички преглед објеката. Предложено је и увођење осигурања од професионалне одговорности.

### **III. Објашњење основних правних института и појединачних решења**

У члану 1. којим се мења члан 2. закона дефинисани су нови појмови: директива INSPIRE, класа објеката, сепарат о техничким условима и финансијер, који се јављају у даљем тексту закона, те је било неопходно одредити у појмовнику закона, ради њиховог бољег разумевања и правилне примене.

У члану 2. којим се мења члан 4. закона додати су ставови који су раније били у појмовнику закона, јер је целисходније да у једном члану закона буду објашњени ти појмови.

У члану 3. којим се мења члан 5. закона прецизирана је врста објеката који се морају пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама буде омогућен несметан приступ, кретање и боравак и рад у складу са прописаним техничким стандардима приступачности, у циљу квалитетније заштите права ових лица.

У члану 4. којим се мења члан 6. закона на једном месту је дефинисан појам грађевинских производа, из разлога целисходности.

У члану 5. којим се мења члан 7. закона прецизирано је када и у којим случајевима се признаје важење иностране исправе о усаглашености грађевинског производа.

У члану 6. којим се мења члан 8. закона и у члану 7. у коме се додају нови чланови од 8а до 8ђ, дефинише се обједињена процедура, поступање

учесника у обједињеној процедури, прописује оснивање Регистра обједињених процедура, прописују рокови за спровођење процедура и утврђују границе овлашћења надлежних органа.

У члану 8. којим се мења члан 13. закона предвиђен је елаборат исправке граница суседних парцела и спајање две суседне парцеле истог власника, као нови урбанистичко-технички документ.

У члану 9. којим се мења члан 19. закона дефинисана је врста планског документа који се доноси за делове административног подручја града Београда, ван обухвата генералног урбанистичког плана и одређена његова садржина, у циљу регулисања ових односа на подручју града Београда, као јединице локалне самоуправе са другачијим унутрашњим уређењем у односу на друге градове, у складу са законом.

У члану 10. брисан је члан 20. закона јер је чланом 201. закона прописано овлашћење за доношење подзаконског акта, којим ће бити ближе уређена садржина овог планског документа.

У члану 11. којим се мења члан 21. закона прецизније је дефинисан просторни план подручја посебне намене, а у члану 12. брисан је члан 22. закона, јер је чланом 201. закона прописано овлашћење за доношење подзаконског акта, којим ће бити ближе уређена садржина овог планског документа.

У члану 13. којим се мења члан 23. закона, извршено је прецизирање јединица локалне самоуправе, у складу са одредбама посебног закона, које су у обавези да доносе генерални урбанистички план, а у члану 14. брише се члан 24. закона, јер је чланом 201. закона прописано овлашћење за доношење подзаконског акта, којим ће бити ближе уређена садржина овог планског документа.

У члану 15. којим се мења члан 25. закона предвиђено је да се план генералне регулације може се донети и за мреже објеката и површине јавне намене, а у члану 16. брише се члан 26. закона, јер је чланом 201. закона прописано овлашћење за доношење подзаконског акта, којим ће бити ближе уређена садржина овог планског документа.

У члану 17. којим се мења члан 27. закона прецизније је дефинисан план детаљне регулације, створена је могућност финансирања овог плана и из других извора и прецизније уређена и друга питања која ће омогућити несметану примену ових одредби, а у члану 18. брисан је члан 28. закона, јер је чланом 201. закона прописано овлашћење за доношење подзаконског акта, којим ће бити ближе уређена садржина овог планског документа.

У члану 19. којим се мења члан 31. закона прецизирају се одредбе које се односе на правила грађења и ближе уређује сепарат о техничким условима изградње.

У члану 20. којим се мења члан 33. закона превиђено је да се сагласност министра надлежног за послове просторног планирања и урбанизма не прибавља на генерални урбанистички план и планове генералне регулације седишта јединице локалне самоуправе, чиме је смањен број планова који подлежу провери усклађености од стране надлежног министарства.

У члану 21. којим се мења члан 43. закона предвиђено је да уместо министарства надлежног за послове просторног планирања и урбанизма, Централни регистар планских докумената води Републички геодетски завод, с обзиром на техничку опремљеност Завода и чињеницу да ресорно министарство није формирало овај регистар од 2009. године, када је установљена ова обавеза, због недостатка финансијских средстава.

У члану 22. после члана 45. додат је нови члан 45а којим је предвиђен институт раног јавног увида, а којим је прописано да пре доношења одлуке о изради просторног, односно урбанистичког плана, носилац израде плана организује упознавање јавности (правних и физичких лица) са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову или развој просторне целине, као и ефектима планирања, чиме је створена могућност да заинтересовани грађани утичу на планска решења у овој фази поступка израде плана.

У члану 23. којим се мења члан 46. закона предвиђено је да се садржина одлуке брише, с обзиром да ће ближе бити уређена и прописана подзаконским актом који доноси министар.

У члану 24. којим се мења члан 48. закона уместо концепта планског документа предвиђено је да се израђује нацрт планског документа. На предложени начин, поступак израде планског документа се скраћује.

У члану 25. којим се мења члан 49. закона прецизирано је за које пласнке документе је предвиђена стручна контрола од стране министарства надлежног за послове просторног планирања, односно овим предлогом брисана је стручна контрола програме имплементације наведених планских докумената.

У члану 26. којим се мења члан 50. закона прецизирано је да јавни увид у случају када надлежни орган донесе одлуку о понављању јавног увида за део планског документа не може бити краћи од 15 дана од дана оглашавања, чиме се обезбеђује учешће заинтересованих грађана у поновљеном поступку.

У члану 27. којим се мења члан 51. закона прописана је обавеза да нови нацрт планског документа подлеже стручној контроли, с обзиром на одредбу става 1. истог члана која је предвидела израду новог нацрта у случају да након јавног увида буду усвојене примедбе које суштински мењају тај плански документ.

У члану 28. којим је предвиђено да се после члана 51. додаје нови члан 51а. прописан је нови институт у овом закону – главни градски урбаниста. Наведеним чланом уређује се надлежност и услови за обављање посла главно градског урбанисте.

У члану 29. којим се мења члан 52. закона прецизирају се обавезе и прописују услови за обављање рада комисије за планове, чиме се омогућава њихов несметан рад.

У чл. 30, 31, 32, 33 и 34. којим се мењају чланови 54, 55, 56 и 57. закона прописан је нови институт – Локацијски услови, који је по својој садржини документ који садржи све услове за израду техничке документације. За разлику од досадашње акта – локацијске дозволе, локацијски услови су јавна исправа, те инвеститор осим идејног решења будућег објекта, односно дела објекта, не мора надлежном органу достављати никакве друге доказе. Све доказе потребне за издавање локацијских услова пробавља надлежни орган по службеној дужности. Поступак издавања локацијских услова у систему је објекдињене процедуре која је прописана овим законом. Овим члановима прецизно је дефинисано на основу које документације се издају ови услови, као и поступак и процедура за њихово издавање.

У члану 35. предвиђено је брисање члана 59. закона с обзиром да је чланом 201. овог закона прописана обавеза министра да ближе уреди садржину програма имплементације.

У чл. 36, 37 и 38. којима су мењани чл. 60, 61 и 63. закона уређено је питање урбанистичког пројекта тако што су прецизиране досадашње одредбе у циљу њиховог ефикаснијег спровођења.

У члану 39. којим се мења члан 68. закона предвиђен је нови институт закона - Елаборат исправке граница суседних парцела и спајање две суседне парцеле истог власника. Разлог за увођење овог института лежи у чињеници да у пракси постоји доста оваквих ситуација које су до сада решаване применом општих одредби важећег закона о парцелацији и препарцелацији. Овим институтом предвиђена је скраћена и упрошћена процедура за формирање грађевинске парцеле истог власника.

У члану 40. после члана 68. додаје се нови члан 68а. закона којим је разрађен поступак спровођења урбанистичко архитектонског конкурса и прописано да поступак објављивања и спровођења, као и избор конкурсног решења уређује јединица локалне самоуправе.

У члану 41. којим се мења члан 69. закона прецизиране су постојеће одредбе које се односе на раније укидање института локацијске дозволе, а такође се прецизирају и права инвеститора који гради н пољопривредном земљишту као и обавеза инвеститора уколико настане штета извођењем тих радова, уз обавезу да врати земљиште у првобитно стање.

У члану 42. којим се мења члан 70. закона прецизиране су одредбе о лицима која имају право за утврђивање земљишта за редовну употребу као и поступак за утврђивање тог права.

У члану 43 и 44. којима се мењају члан 73 и 74. закона прецизиране су одредбе о регионалним канцеларијама које оснива Републичка агенција за просторно планирање и брисана је одредба о давању мишљења извршног органа аутономне покраине на статут Републичке агенције за просторно планирање.

У члану 45. којим се мењају чл. од 82 до 109. закона регулисана је област грађевинског земљишта. У овом делу закона прецизиране су одредбе о појму и врстама грађевинског земљишта, а укинута је досадашња подела на градско грађевинско земљиште и грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта. У односу на одредбе које се мењају, овим законом су предвиђене и прецизно прописане ситуације када се врши промена намене пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште. Овим предлогом задржани су неки од института из важећег закона, који су се потврдили имплементацијом Закона од 2009. године. Као једно од таквих решења задржана је могућност опремања грађевинског земљишта у јавној својини средствима физичких или правних лица.

Предложеним изменама извршена је темељна реформа накнаде за уређивање грађевинског земљишта која је од парафискалног намета прерсла у допринос за уређивање грађевинског земљишта. Одредбе о доприносу за уређивање грађевинског земљишта садржане су у чл. 96, 97 и 98. важећег Закона.

Конверзија као начин за успостављање права својине на грађевинском земљишту је задржана и у овом Закону, с тим што се уместо термина "конверзија", у овом закону користи термин "претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту". Као и у важећем Закону, задржана је подела, односно могућност стицања овог права без накнаде и уз накнаду. Овим законом проширен је и круг лица која могу остварити ово право без накнаде, а прецизно је дефинисан круг лица која то право остварују уз накнаду. У досадашњој примени Закона о планирању и изградњи, од 2009. године, одредбе о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту су спровођене без већих проблема. Један од најспорнијих института из важећег закона јесте управо конверзија уз накнаду, о чему је своју одлуку донео и Уставни суд Републике Србије, чиме је прејудицирао решење овог питања у овом Закону.

Имајући у виду образложење одлуке Уставног суда, предлагач је заузео правно становиште да је претварање права коришћења у право својине за наведени круг лица могућ, уз накнаду тржишне цене грађевинског земљишта.

На основу спроведених анализа, утврђено је да у конкретном случају, не привођењем земљишта урбанистичкој намени, власник грађевинског земљишта у јавној својини, од општине до Републике Србије, трпи и

материјалну штету, односно, не остварује приходе које би остварио да корисник тог земљишта може да изгради објекат у складу са планским документом. Умањење јавних прихода огледа се у немогућности наплате свих такси и доприноса који су предвиђени у поступку изградње објекта, као и неплаћања пореза на имовину за земљиште и објекте који би на том земљишту били изграђени. Имајући у виду да је укинута накнада за коришћење грађевинског земљишта од 01.01.2014. године, власници грађевинског земљишта од општине до Републике Србије немају повећање јавних прихода ни по овом основу. Интереси државе је да се ово земљиште приведе урбанистичкој намени изградњом објеката у складу са важећим планским документима, те је предвиђено да уписани носиоци права коришћења могу остварити право грађења на тим катастарским парцелама и пре плаћања накнаде за претварање права коришћења у право својине у складу са овим законом. Предложеним решењем за претварање овог права уз накнаду, испуњавају се услови о ефикасном и транспарентном поступку за остваривање овог права, јер сваки инвеститор и пре подношења захтева за претварање овог права може тачно утврдити колика је висина накнаде. Сам поступак на прописани начин може бити окончан у року до 30 дана од дана подношења захтева за претварање права.

Предложеним одредбама предвиђено је да са радом настави буџетски фонд основан Законом о планирању и изградњи од 11.09.2009. године, тако да ће се сва средства остварена по овом основу и даље уплаћивати у овај фонд, у износу од 50% у посебан фонд за реститују, а преосталих 50% у буџет јединице локалне самоуправе.

Овим законом предвиђена је могућност да лица која имају право на претварање права коришћења у право својине уз накнаду на изграђеном грађевинском земљишту стекну право својине без накнаде на земљишту испод објекта и земљишту које служи за редовну употребу објекта, у поступку прописаном овим законом. Ова одредба омогући ће да привредни субјекти из приватизације, који су наставили са обављањем делатности, плате мању накнаду за претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

У поглављу закона којим се уређује грађевинско земљиште, успостављено је и нормирано и начело јединства непокретности.

У члану 46. брише се члан 109. с обзиром да је Уставни суд донео одлуку о неуставности става 1. овог члана, а према ставу предлагача ради се о одредби која је исцрпљена, имајући у виду да је у идентичном облику постојала од 2003. године, те да су односи прописани овом одредбом до сада решени.

У члану 47. којим се мења члан 111. закона измењен је назив акта с обзиром на измену у члану 54. важећег закона.

У члану 48. којим се мења члан 114. закона прецизирано је да се студја оправданости израђује за пројекте који се финансирају средствима из буџета.

У члану 49. којим се мења члан 116. закона прецизирана је врста техничке документације која се израђује за потребе изградње објеката.

У члану 50. којим се мења члан 118. закона прецизирано је да се идејни пројекат израђује у поступку за прибављање грађевинске дозволе за изградњу објеката из члана 133. Закона.

У члану 51. којим се мења члан 119. закона прецизирано је шта главни пројекат обавезно садржи и прописана обавеза органа надлежног за послове заштите од пожара да да сагласност на главни пројекат у року од 15 дана од дана подношења захтева за давање сагласности. Такође је утврђено да, уколико надлежни орган не поступи у предвиђеном року, инвеститор сагласност на главни пројекат прибавља од инжењера противпожерне заштите са одговарајућом лиценцом.

Овим чланом предидђено је, такође, да се главни пројекат може израђивати у фазама, чиме се стварају услови за реализацију пројеката који се реализују на основу међународнох уговора (FIDIC уговарање).

У члану 52. којим се мења члан 120. закона наведене су посебне врсте главних пројеката.

У чл. 53 и 54. бришу се чл. 121 и 122. закона с обзиром да је ближе уређење садржине ових пројеката предидђено у члану 201. овог закона.

У члану 55. којим се мења члан 125. закона тако што се дефинише идејно решење и идејни пројекат за грађење објеката и извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, што је било неопходно с обзиром да је идејно решење предидђено као доказ који се поноси уз захтев за издавање локацијских услова.

У члану 56. којим се мења члан 129. закона тако што се прецизира форма и начин извештаја о извршеној техничкој контроли.

У члану 57. после члана 129. закона, додат је нови члан 129а. којим је прописана обавеза за привредно друштво, односно друго правно лице или предузетника које обавља послове израде или контроле техничке документације о осигурању од професионалне одговорности.

У члану 58. којим се мења члан 132. закона скраћен је рок са 60 на 30 дана, за достављање извештаја ревизионе комисије, јер предлагаоц сматра да је предложени рок примерен.

У члану 59. којим се мења члан 133. закона извршена су неопходна прецизирања према капацитетима, односно врсти објеката у складу са утврђеним надлежностима.



У члану 60. којим се мења члан 135. закона прописани су услови и начин за издавање грађевинске дозволе са навођењем имовинско правних односа који морају бити решени пре издавања грађевинске дозволе, зависно од врсте објекта за чију изградњу се тражи издавање грађевинске дозволе.

У члану 61. којим се мења члан 136. закона прописано је да се грађевинска дозвола издаје у року од три дана од дана подношења уредног захтева и предвиђена је правна заштита.

У члану 62. којим се мења члан 137. закона брисане су одребе које су важиле када је за извођење припремних радова била прописана могућност издавања посебне грађевинске дозволе.

У члану 63. којим се мења члан 140. закона бришу се одредбе о могућности продужења рока важења грађевинске дозволе с обзиром да никада нису заживеле у пракси, те је било целисходно предложити њихово брисање.

У члану 64. којим се мења члан 141. закона извршено је термилошко усклађивање тако што је термин "локацијска дозвола" замењен термином "локацијски услови".

У члану 65. којим се мења члан 145. закона извршено је термилошко усклађивање аналогно термилошком усклађивању у члану који се односи на издавање грађевинске дозволе. Такође, овим чланом брисане су одредбе које се односе на прибављање сагласности, с обзиром да је овај поступак овим законом другачије уређен.

У члану 66. којим се мења члан 146. закона предвиђено је да изградњу и постављање споменика и спомен обележја на површинама јавне намене уређује јединица локалне самоуправе, уз претходно прибављање сагласности министарства надлежног за послове културе. Овим чланом прописана је обавеза претходног прибављања сагласности од стране ресорног министарства, с обзиром на значај ових објеката.

У члану 67. којим се мења члан 147. закона извршено је прецизирање одредби, с обзиром на предложене измене у закону, у циљу њиховог системског и термилошког усклађивања.

У члану 68. после члана 147. додаје се нови члан 147а. закона којим је прописан поступак о издавању грађевинске дозволе, а који се односи на могућност вршења припремних радова.

У члану 69. којим се мења члан 148. закона прописана је врста документације која се подноси уз пријаву радова, као и подаци о року почетка и завршетка грађења.

У члану 70. којим се мења члан 152. закона врши се термилошко усклађивање постојећих одредби и обавеза доношења надлежном грађевинском инспектору.

У члану 71. којим се мења члан 154. закона пецизирају се постојеће одредбе у смислу њихове правилне примене.

У члану 72. којим се мења члан 155. закона прецизиране су одредбе које се односе на комисију за технички преглед објекта.

У члану 73. којим се мења члан 157. закона с обзиром на измењени поступак који претходи издавању употребне дозволе прописано је да се извештај о пробном раду доставља инвеститору, уместо надлежном органу.

У члану 74. којим се мења члан 158. закона прописан је рок у коме надлежни орган издаје употребну дозволу, као и докази који се прилажу као доказ уз захтев за издавање употребних дозвола.

У члану 75. којим се мења члан 164. закона врши се допуна којом се предвиђа могућност издавања лиценце и за одговорног инжењера енергетске ефикасности, што је у складу са до сада донетим одредбама о енергетској ефикасности садржаним у Закону о планирању и изградњи и подзаконским актима донетим на основу тог закона.

У члану 76. којим се мења члан 167. закона врши се попуњавање правне празнине у члану који се мења, односно прописује да се решење о уклањању објекта може донети тек након доношења решења о забрани коришћења. Такође, прописује се да се под решеним питањем смештаја корисника објекта сматра обезбеђивање нужног смештаја.

У члану 77. којим се мења члан 168. закона скраћује се рок са 15 на 8 дана за издавање решења о дозволи за уклањање објекта.

У члану 78. којим се мења члан 171. закона прописана је надлежност за уклањање објеката, као и обавеза сачињавања програма уклањања објеката. Овим чланом прописује се и поступак извршења уклањања објеката, као и обавеза да по завршетку уклањања објекта, грађевински инспектор записник о уклањању објекта достави органу надлежном за послове катастра непокретности, чиме се ствара могућност за ажурирање података у катастру непокретности.

У члану 79. којим се мења члан 173. закона прецизиране су одредбе о правима и дужностима урбанистичког инспектора.

У члану 80. којим се мења члан 174. закона прецизирана су овлашћења урбанистичког инспектора и предвиђа могућност за оцену законистости планског документа или дела планског документа који није донет у складу са законом.

У члану 81. којим се мења члан 175. закона прецизиране су одредбе о правима и дужностима грађевинског инспектора и прописана обавеза провере да ли је за објекат који се гради поднета изјава о завршетку израде темеља и извршена контрола изграђених темеља.

У члану 82. којим се мења члан 184. закона прецизиране су одредбе о правној заштити у поступку инспекцијског надзора.

Чланом 83. брисани су чланови од 185 до 200. закона с обзиром да је ова материја посебно урађена доношењем Закона о легализацији објеката ("Сл. гласник РС" ....) коме је претходила одлука Уставног суда Републике Србије којом је утврђено да одредбе чл. 185 до 200. Закона о планирању и изградњи нису у складу са Уставом РС.

У члану 84. којим се мења члан 201. закона прецизиране су постојеће и додате нове одредбе којима је одређено прецизније уређивање конкретних односа доношењем подзаконског акта.

У члану 85. којим се мења члан 204. закона додате су одредбе које се односе на казне за привредни преступ за имаоце јавних овлашћења који у року прописаном законом не доставе тражене податке, односно не објаве сепарат о техничким условима изградње.

У члану 86. којим се мења члан 209. закона извршено је прецизирање постојећих норми додавањем одредби о одговорности у случају недоношења сепарата о техничким условима, као и терминолошко усклађивање, с обзиром на измене предвиђене овим законом, којим је укинута локацијска дозвола.

У члану 87. којим се мења члан 210. закона извршено је терминолошко усклађивање с обзиром да је овим законом укинута локацијска дозвола.

У члану 88. после члана 211. закона, додата су два нова члана 211а и 211б., којима је предвиђена новчана казна и прекршај за имаоца јавног овлашћења и Регистратора због повреде одредби прописаних чланом 8. овог закона.

У члану 89. којим се мења члан 215. закона предвиђено је поступање и рокови за усклађивање садржине важећих планских докумената са одредбама овог закона.

У члану 90. којим се мења члан 216. закона прописана је обавеза доносиоца планских докумената да садржину планске документације усклади са одредбама овог закона, као и обавеза за носиоце јавних овлашћења да сепарате о техничким условима изградње донесу у року од две године од дана ступања на снагу овог закона.

У члану 91. којим се мења члан 217. закона поред телекомуникационих објеката, додати су и објекти електропреносне и електродистрибутивне мреже на које се примењују посебне одредбе прописане овим чланом.

У члану 92. којим се мења члан 218. закона прецизира се начин решавања поднетих захтева у складу са прописима који су важили до дана ступања на снагу овог закона и прецизира да ће уговори о закупу гађевинског земљишта, који су закључени до дана ступања на снагу овог закона, бити основ за

утврђивање активне страначке легитимације у поступку издавања грађевинске дозволе.

У члану 93. којим се мења члан 220. закона прописује се да фонд за реституцију наставља са радом, с обзиром да је и овим законом предвиђено плаћање за претварање права коришћења у право својине у одређеним, законом прописаним ситуацијама.

У члану 94. после члана 220. додаје се нови члан 220а. закона којим је предвиђено важење одредби чл. од 8 до 8ђ. овог закона.

У члану 95. предвиђено је да овај закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у Службеном гласнику, а разлози за ступање на снагу овог закона пре осмог дана од дана објављивања леже у наведеним разлозима за доношење овог закона.

#### **IV. Финансијска средства потребна за спровођење овог закона**

За спровођење овог закона нису потребна додатна финансијска средства из буџета.

#### **V. Анализа ефеката**

Пре израде Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи су анализирани ефекти важећег Закона о планирању и изградњикао и ефекти и проблеми који су се појављивали у пракси од почетка примене наведеног закона. У изради текста закона коришћена су и анализирана упоредно правна решења и искуства земаља у региону и друга међународна искуства као и искуства стручњака у области коју регулише Закон (представника релевантних министарстава, адвоката, привредници, инвеститори, релевантна струка) који су у претходним годинама примењивали Закон о планирању и изградњи.

Радна група је започела свој рад анализом постојећег система и процедура које уређује важећи закон. Нека од решења резултат су даљих интензивних консултација и фокус група, а поједина представљају резултат јавне расправе.

У првом делу извештаја о спроведеној анализи разматрамо контекст анализе, а након тога дајемо одговоре на питања утврђена Пословником Владе.

#### ***Аспект потребе инструмената предвиђених Нацртом закона***

Пораст захтева за бржом и једноставнијом процедуром издавања грађевинских дозвола и вишем степену правне сигурности у области планирања и изградње допринео је разматрању могућности обједињавања процедура и поједностављивања правила. Увидела се потребе да се без одлагања успоставе неопходни правни и економски механизми како би се привукле приватне инвестиције које подразумевају изградњу објеката.

Важећи закон има своје слабости, пошто није могао да реши, како проблеме који су се јавили у спровођењу инвестиционих пројеката тако ни да пружи сигурност приватном капиталу у смислу извесности процедура и времена неопходног за њихово окончање.

## **1. Одређивање проблема које закон треба да реши**

### Јасно дефинисана правила

Нови закон би требало да обезбеди јасно дефинисање обима/граница његове примене, дефинисање обједињене процедуре путем једношалтерског система и др.

### Јасно дефинисан однос према другим законима

Другим законима, у смислу ове анализе сматрају се:

Закон о јавној својини

Закон о приватизацији

Закон о енергетици

Закон о заштити природе

Закон о водама

Други закони који уређују посебне услове за изградњу одређене врсте објеката и др.

Проблем за правну праксу је то што тренутно постоје поједини важећи закони који компликују издавање грађевинских дозвола, имајући у виду њихову нетранспарентну примену, која често доводи до шиканозног поступања према инвеститорима. То доводи до конфузије, при чему се ствара могућност да државни орган опортуно и дискреционо одлучују о захтевима инвеститора.

Накнада за уређивања грађевинског земљишта (НУ) је један од највећих административних трошкова код грађевинских инвестиција. Уводе је јединице локалне самоуправе, а законом до сада није постојало никакво ограничење висине накнаде. Висина НУ је елемент који далеко највише доприноси јако лошој позицији Србије у погледу издавања грађевинских дозвола на ранг листи глобалних економија Светске банке.

Иако би требало да буде накнада коју инвеститори плаћају за недостајућу инфраструктуру коју ће им јединица локалне самоуправе обезбедити, НУ је у суштини типичан пара-фискал, односно порез на грађење. Штавише, НУ је према истраживањима НАЛЕД-а тренутно највећи појединачни парафискални намет на привреду.

Садашња пракса јединица локалне самоуправе у погледу начина обрачуна накнаде за уређивање грађевинског земљишта је са становишта:

Економске оправданости нерационална, јер по правилу највећи износ плаћају инвеститори у пословне објекте, а најмањи инвеститори у стамбене објекте, иако типичан пословни или комерцијални објекат (на пример, тржни центар или пословна зграда) захтева много мање инфраструктурног улагања од стране јединице локалне самоуправе од стамбених објеката (свако насеље је пожељно опремити школом, обдаништем, парковима, пешачким стазама, градским превозом итд.).

Финансијске одрживости штетна, јер начајно поскупљује градњу и тако негативно утиче на обим инвестиција, чиме се утиче на пад економских активности и губе потенцијално значајнији приходи из других извора који прате грађевинске инвестиције (од пореза на имовину, пореза на додату вредности, пореза на доходак, пореза на добит...).

Урбаног развоја контрапродуктивна, јер високи износи накнаде за централне урбане зоне, и много ниже на периферији, доводе до нерационалног ширења урбаног подручја, чиме се повећавају трошкови комуналне инфраструктуре и повећава негативни утицај на животну средину. Поред тога, високи износи накнаде су, поред компликованог и дуготрајног поступка издавања грађевинских дозвола, један од највећих генератора нелегалне градње, са свим њеним негативним последицама.

Правне сигурности и предвидивости нетранспарентна, не само због компликованих формула, већ и због радикално различитих пракси међу јединицама локалне самоуправе и дискреционог права локалне самоуправе да преферираним инвеститорима умање износ за плаћање.

Накнада за уређивање је већ дуже време означена као непотребан, чак штетан, намет на инвеститоре: „Накнада за уређивање земљишта тек једним делом представља оно што је номинално – трошак за инфраструктуру – а другим једнократну наплату капитализоване ренте, односно цене земљишта. Штавише, може се тврдити да је ова улога накнаде непотребна и да представља остатак старих времена, када је требало оправдати њену наплату од стране државе неком противуслугом, па је измишљена накнада за прошле или будуће трошкове инфраструктуре, иако је сасвим јасно да висина накнаде не зависи од њих већ од неких других критеријума.“

Приходни значај НУ за буџете општина је пре почетка економске кризе био готово 50% већи него што је данас. То све указује да је сада сазрело време да се НУ темељно реформише.

Током израде Нацрта, разматране су различите опције реформе НУ:

Плаћање само за недостајућу инфраструктуру. Радило би се о облигационом односу између јединице локалне самоуправе и инвеститора. Већина инвеститора не би имала обавезу било каквог плаћања. Ова опција је одбачана јер се поставило питање оправданости тако значајног удара на буџете одређених јединица локалне самоуправе, укључујући и град Београд.

Да одредбе о НУ остану какве су у важећем закону, с тим да се Влада овлашћује да својим актом ограничи износ НУ. Ова опција је одбачена због недовољне правне сигурности која би била обезбеђена инвеститорима.

Да износ наканде буде прописан у истом износу за читаву територију Републике. Ова опција је одбачена због тога што не узима у обзир различите потребе за инвестицијама у комуналну инфраструктуру у различитим јединицама локалне самоуправе.

Да се износ НУ утврђује полазећи од просечних цена грађевинског земљишта утврђених по зонама за потребе опорезивања имовине. Ова опција је одбачена јер би омогућила да се најнижи износи плаћају за зоне за које је потребно највише улагања у комуналну инфраструктуру.

Након разматрања свих предложених опција, оцењено је да је у овом тренутку најрационалније задржати обавезу плаћања наканде, али ограничити износ и распон који јединица локалне самоуправе може да примени.

Ограничавањем износа наканде на 10% (15% за одређене намене) просечне цена квадратног метра станова новоградње у јединици локалне самоуправе према последњим објављеним подацима републичког органа надлежног за послове статистике, смањиће се максимално оптерећење за инвеститоре. У случају Београда, у коме је просечна цена квадратног метра станова новоградње и највиша, износ НУ сада може бити и преко 47.000 по квадратном метру изграђеног објекта, док би максимални износ у складу са предложеним одредбама износио нешто мање од 25.000 динара, што је смањење од око 48%. Поред смањења износа највишег огућег износа наканде, смањиће се и распон између највиших и најнижих НУ по квадратном метру унутар једне јединице локалне самоуправе са садашњих 1:40 на 1:6. На крају, одредба према којој се НУ не плаћа за објекте инфраструктуре, производне и складишне објекте, ће нарочито подстицајно деловати на развој производних капацитета, што има посебан значај за смањење незапослености. Такође, процена административних трошкова градње према глобалној листи конкурентности Светске банке ће се само по овом основу смањити за читавих 85%, са 1.433% на 216% националног дохотка.

Током израде Нацрта, поред очигледно позитивних ефеката на привреду, односно инвеститоре, нарочито су анализирани очекивани ефекти укидања обавезе плаћањ НУ за производне објекте на буџете јединица локалне самоуправе. На узорку од 34 јединице локалне самоуправе, закључци су следећи:

Просек укупних прихода од наканде за уређивање у приходима ових 34 градова и општина је само 1,43%.

Кад се искључи Чајетина, код које је тај износ енормно велики (31%), просек је још много мањи: само 0,52%.

Када се гледају само приходи од накнаде за уређивање од производних објеката, они у просеку чине само 0,06% укупних прихода општина.

Будући да и у граду Београду, који није био део овог узорка, приходи од накнаде за уређивање од производних објеката према оквирним проценама чине мање од 1% прихода од накнаде, а да ни у једној општини приходи од накнаде за уређивање од производних објеката не чине више од половине једног процента укупних прихода, очигледно је да је укидање накнаде за производне објекте безболна мера из угла буџета локалне самоуправе, са потенцијалним великим позитивним ефектом на подстицање производних делатности.

У вези са губицима које ће локална самоуправа имати, треба имати у виду да ће поспешивање економске активности и смањење нелегалне градње захваљујући реформи поступка издавања дозвола на средњи рок значајно повећати приходе општина.

Растерећењу инвеститора ће допринети и много јасније уређени поступак и рокови за обрачун и плаћање доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

## **2. Циљеви који се доношењем закона постижу**

Циљеви законодавне активности на изради савременог правног оквира о планирању и изградњи:

Подстицање градње;

Обезбеђивање квалитетних услуга јавног сектора;

Формирање ефикасног механизма који би дозволио државним и локалним органима да омогуће реализацију различитих активности на основу јасних правила;

Привлачење домаћих и страних инвеститора;

Обезбеђивање правног оквира за трансперентну и правичну процедуру издавања дозвола;

Усклађеност са прописима ЕУ;

Усклађеност са међународним стандардима и најбољом међународном праксом.

Остварењем ових циљева створиће се правни оквир који подстиче уређену и контролисану градњу.

## **3. Друге могућности за решавање проблема**

У току анализе разматрано је неколико релевантних могућности:

1) status quo - немењање важећег Закона, и



2) доношење Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи којим би се извршила корекција дела уочених проблема,

3) доношење новог Закона.

Током анализе појединачних решења у нацрту закона, разматрана су у два корака:

- у првом разматрана је потребе за изменама одредби важећег закона,
- у другом, ако су измене биле неопходне, разматране су релевантне опције и утврђивала се најпожељнија са аспекта утврђених критеријума.

Разлог зашто се нисмо определили за нови закон јесте то што би процедуре биле успорене док државни органи сагледају сва нова решења из закона.

#### **4. Зашто је доношење закона најбоље за решавање проблема**

Доношењем Закона били би решени проблема који су се појавили у пракси, применом важећег Закона и другим законима. Такође се указала потреба за променом постојећег система, као и потреба за регулисањем питања која представљају правну празнину.

#### **5. На кога ће и како утицати предложена решења**

По својој природи одредбе закона имају ефекат на сва домаћа и страна привредна друштва као и предузетнике, односно на органе јавне власти, као и на банке и друге финансијске институције. Предложена решења ће имати непосредан ефекат на:

- *Привредна друштва*
- *Предузетнике*
- *Државне органе Републике Србије, органе аутономне покрајине и јединица локалне самоуправе.*
- *низ других заинтересованих лица*
- Трошкови које ће примена закона изазвати код грађана и привреде, посебно малих и средњих предузећа.

Примена закона смањиће трансакционе трошкове.

#### **6. Да ли позитивни ефекти оправдавају трошкове**

С обзиром на изузетну комплексност Закона, у овом сегменту биће предочене неке од основних користи предложеног начина регулисања ове области.

Смањење трошкова процедура;

Смањење времена потребног за добијање дозвола;

ефикаснији рад државних органа;  
смањење цене изграђених објеката.

### **7. Да ли акт стимулише појаву нових привредних субјеката на тржишту и тржишну конкуренцију**

Очекује се велики број домаћих и страних привредних субјеката који ће бити формиран ради реализације нових грађевинских и других пројеката.

### **8. Да ли су заинтересоване стране имале прилику да изнесу своје ставове**

Министарство је доставило Нацрт закона ради стручних консултација Граду Београду, Сталној конференцији градова и општина, НАЛЕД-у, УСАИД-у, Делегацији Европске комисије у Београду ради давања коментара, сугестија и примедба.

Велики број учесника јавне расправе доставио је своје примедбе, предлоге и сугестије. Радна група размотрила је све пристигле коментаре на текст Нацрта Закона, сагледала могућност њиховог интегрисања у циљу побољшања Нацрта закона и велики део предлога уградила у текст Нацрта закона, чиме су предвиђена законска решења знатно унапређена.

## **VI. Разлози за хитно доношење закона**

Како би се у што краћем року отпочело са обједињеним једношалтерским системом прикупљања услова за грађење и како би без одлагања отпочеле припремне радње свих државних органа за спровођење овог закона, неопходно је да се овај закон донесе по хитном поступку, а у складу са Пословником Народне скупштине Републике Србије, како би се спречило наступање штетних последица по привреду због недовољно уређеног система издавања грађевинских дозвола.