

**МИНИСТАРСТВО ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА**

---

**НАЦРТ ЗАКОНА**

**О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ**

**Б е о г р а д, новембар 2010. године**

## НАЦРТ ЗАКОНА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

### Члан 1.

У Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09 и 81/09 – исправка - у даљем тексту: Закон), у члану 1. став 2. тачка се замењује запетом и додају речи: „као ни на изградњу објеката који се у смислу закона којим се уређује рударство сматрају рударским објектима, постројењима и уређајима.”

### Члан 2.

У члану 2. тачка б) речи: „јавних објеката” замењују се речима: „објеката јавне намене” а речи: „се утврђује општи интерес” замењују се речима: „је предвиђено утврђивање јавног интереса”.

У тачки 8) речи: „мења намена објекта” брише се.

Тачка 16) мења се и гласи:

„16) *насељено место* јесте изграђени, функционално обједињени простор на коме су обезбеђени услови за живот и рад људи и задовољавање заједничких потреба становника;”.

Тачка 19. мења се и гласи:

„19) *грађевинско подручје* јесте уређени и изграђени део насељеног места, као и неизграђени део подручја одређен планским документом за заштиту, уређење или или изградњу објекта.”

После тачке 20) додаје се нова тачка 20а) која гласи:

„20а) *грађевински комплекс* представља просторну целину која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену (стамбени комплекс, индустријски комплекс, комерцијални комплекс и сл.);”

После тачке 24) додаје се нова тачка 24а) која гласи:

„24а) *економски објекти* јесу сточне стаје, живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, испусти за стоку, ђубришне јаме, пушнице, сушионице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке и други слични објекти;”

Тачка 25) брише се.

Тачка 28) мења се и гласи:

„28) *припремни радови* јесу радови који претходе грађењу објекта и односе се нарочито на: рушење постојећих објеката на парцели, измештање постојеће инфраструктуре на парцели, рашчићавање терена на парцели, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинског материјала и опреме, грађење и постављање објеката, инсталација и опреме привременог карактера за потребе извођења радова (постављање градилишне ограде, контејнера и сл.), радови којима се обезбеђује сигурност суседних

објеката, односно сигурност и стабилност терена (шипови, дијафрагме и сл.), ископ у оквиру темељне јаме, израда заштите темељне јаме, израда шипова или поља шипова испод објекта, обезбеђивање несметаног одвијања саобраћаја и коришћење околног простора;”

После тачке 3б) додаје се тачка 3ба) која гласи:

„3ба) *текуће (редовно) одржавање објекта* јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбања, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови;”

#### Члан 3.

У члану 13. тачка 3) брише се.

#### Члан 4.

У члану 15. став 1. тачка 15) мења се и гласи:

„однос према дугорочним развојним стратегијама Републике Србије.”

Став 2. брише се.

#### Члан 5.

У члану 17. став 1. мења се и гласи:

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

Став 3. брише се.

#### Члан 6.

У члану 21. речи: „и које је” замењују се речима: „или које је”.

#### Члан 7.

У члану 27. после става 1. додаје се став који гласи:

„ План детаљне регулације за изградњу објеката комуналне инфраструктуре може се изузетно донети и када просторним планом јединице локалне самоуправе његова израда није одређена.”

#### Члан 8.

У члану 28. после става 3. додаје се став који гласи:

„За зоне урбане обнове, односно постојеће зоне једнопородичног становања које се на основу планског документа трансформишу у зоне вишепородичног становања, ако нова намена захтева другачију парцелацију од постојеће, план детаљне регулације може садржати и план парцелације.”

#### Члан 9.

Члан 30. мења се и гласи:

„Члан 30.

Правила уређења садржана у просторном плану подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе и плановима генералне и детаљне регулације по правилу садрже:

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

2) урбанистичке и друге услове за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре, као и услове за њихово прикључење;

3) степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе;

4) опште и посебне услове и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи;

5) посебне услове којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности;

6) попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови;

7) мере енергетске ефикасности изградње;

8) остале елементе значајне за спровођење планског документа.

Правила уређења за делове у обухвату планских докумената за које је одређена даља планска разрада су правила усмеравајућег карактера за даљу планску разраду.”

#### Члан 10.

Члан 31. мења се и гласи:

„Члан 31.

Правила грађења у просторном плану подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе и плановима генералне и детаљне регулације по правилу садрже:

1) врсту и намену објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно врсту и намену објеката чија је изградња забрањена у тим зонама;

2) услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле;

3) положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;

4) највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле;

5) највећу дозвољену висину или спратност објеката;

6) услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;

7) услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.

Правила грађења из става 1. овог члана израђују се за претежне намене, односно зоне у обухвату плана, а односе се на појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе на укупном земљишту обухваћеном планом, осим за грађевинско земљиште обухваћено планом за које је одређена обавеза даље планске разраде.

Правила грађења утврђују се према месним приликама или у складу са актом којим се уређују општи услови о парцелацији и изградњи.

Правила грађења у зависности од врсте планског документа могу да садрже и друге услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.”

#### Члан 11.

Члан 32. мења се и гласи:

#### „Члан 32.

„Графичким делом планског документа приказују се решења у складу са садржином плана.

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

Графички део урбанистичког плана израђује се по правилу на овереном катастарско-топографском, односно овереном топографском плану, односно овереном катастарском плану.

Графички део урбанистичког плана, осим плана детаљне регулације, може се израђивати и на ажурним геореференцираним ортофото подлогама, сателитским снимцима или картама из постојећих географских информационих система.

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

#### Члан 12.

Наслов изнад члана 34 брише се.

Члан 34. брише се.

#### Члан 13.

У члану 35. став 3. брише се.

У ставу 4. речи: „подручја просторних јединица нивоа 2 по номенклатури статистичких територијалних јединица” бришу се.

Ст. 7. и 8. бришу се.

#### Члан 14.

Члан 41. мења се и гласи:

„Члан 41.

Плански документи са прилозима морају бити доступни на увид јавности у седишту доносиоца.”

#### Члан 15.

Члан 42. мења се и гласи:

„По доношењу, текстуални део свих планских докумената се објављују у службеним гласилима Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, зависно од доносиоца. Плански документ се у целости објављује у електронском облику и доступан је путем интернета.”

#### Члан 16.

У члану 46. став 2. тачка 3) мења се и гласи:

„3) оквирне границе обухвата планског документа;”

#### Члан 17.

У члану 48. после става 6. додаје се нови став који гласи:

„Концепт за измену и допуну планског документа донетог по одредбама овог закона садржи само текстуално образложење разлога за приступање изменама и допунама плана. За мање сложене планске документе, као и за мање измене планског документа, израда и стручна контрола концепта плана нису обавезни, већ се у складу са одлуком о изради и доношењу, односно измени планског документа, одмах приступа изради нацрта плана.”

#### Члан 18.

У члану 52. став 2. после речи: „простора и изградње,” уместо запете ставља се тачка, а речи: „са одговарајућом лиценцом, у складу са законом” бришу се.

Став 3. мења се и гласи:

„Једну трећину чланова именује министар надлежан за послове просторног планирања и урбанизма.”

Став 5. мења се и гласи:

„Мандат председника и чланова Комисије траје четири године.”

#### Члан 19.

У члану 54. став 2. мења се и гласи:

„Локацијском дозволом, по захтеву инвеститора, може се предвидети и фазна, односно етапна изградња.”

У ставу 5. тачка 2. после речи: „инсталација” додају се речи: „или оверен синхрон план;”.

У ставу 6. после речи: „ техничке карактеристике и сл.” додају се речи „које могу бити приказане и на графичком прилогу.”

У ставу 7. после речи: „послужног добра” тачка се замењује запетом и додају речи: „односно сагласност власника предметног земљишта.”

После става 7. додаје се нови став који гласи:

„Када се као доказ из става 5. тачка 3) овог члана прилаже уговор о установљавању права службености или сагласност власника послужног добра из става 7. овог члана, орган надлежан за послове државног премера и катастра уписује право својине само на објекту, а уговор, односно сагласност власника се уписује у теретни лист листа непокретности који води орган надлежан за упис и евиденцију права на непокретности.”

Досадашњи став 9. који постаје став 10. мења се и гласи:

„Ако плански документ не садржи услове за прикључење на комуналну, саобраћајну и осталу инфраструктуру, надлежни орган их прибавља по службеној дужности, о трошку инвеститора. Органи, односно организације овлашћени за издавање тих услова и података дужни су да их по захтеву надлежног органа доставе у року од 30 дана.”

Досадашњи став 10. који постаје став 11. мења се и гласи:

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

#### Члан 20.

Члан 55. мења се и гласи:

„Члан 55.

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

- 1) податке о инвеститору;
- 2) броју и површини катастарске парцеле, осим за линијске инфраструктурне објекте;
- 3) назив планског документа на основу којег се издаје локацијска дозвола и правила грађења за зону или целину у којој се налази предметна парцела;
- 4) услове за прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру;
- 5) податке о постојећим објектима на тој парцели које је потребно уклонити;
- 6) друге услове у складу са посебним законом.”

#### Члан 21.

У члану 58. ст. 5. и 6. бришу се.

У ставу 7. речи: „о спровођењу Програма”, замењују се речима: „о остваривању просторног плана”.

У ставу 8. речи: „ст.1, 3. и 5.” замењују се речима: „ст.1. и 3.”

#### Члан 22.

У члану 59. речи: „ст.1, 3. и 5.” замењују се речима: „ст.1. и 3.”

У тачки б) реч: „критеријуме” замењују се речју: „показатеље”.

#### Члан 23.

У члану 61. речи " формирану" бришу се, а после речи "парцелу", додаје се запета и речи" односно грађевински комплекс".

#### Члан 24.

У члану 67. став 1. после речи: „за послове урбанизма” ставља се тачка а речи: „и решење којим је утврђен јавни интерес за експропријацију” бришу се.

#### Члан 25.

Члан 68. мења се и гласи:

„Члан 68.

На предлог власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка граница парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, у циљу формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, под условом да је таква промена у складу са важећим урбанистичким планом.

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

Орган надлежан за послове урбанизма, на захтев власника, односно закупца парцеле издаје услове за израду пројекта препарцелације у циљу исправке границе парцеле.

Уз захтев из става 3. овог члана подноси се доказ о праву својине, односно закупа на катастарској парцели и копија плана парцела.

Услови за израду пројекта препарцелације ради исправке границе се издају року од 10 дана од дана подношења захтева.

Приликом утврђивања услова за исправку граница парцеле мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Ако надлежни орган утврди да нема услова за исправку граница суседне катастарске парцеле, дужан је да у року од осам дана обавести подносиоца захтева.

Власник, односно закупац из става 1. овог члана може изјавити приговор у року од пет дана општинском, односно градском већу јединице локалне самоуправе, односно другом надлежном органу Републике Србије, односно аутономне покрајине.

По добијању услова за исправку граница од надлежног органа, власник, односно закупац приступа изради пројекта препарцелације у складу са законом.

По захтеву власника, односно закупца из става 1. овог члана, орган надлежан за послове урбанизма потврђује пројекат парцелације у складу са чланом бб. овог закона.”

#### Члан 26.

У члану 69. став 1. после речи: „постављање”, додаје се реч: „инфраструктурних”, а после речи: „мање” додају се речи: „или веће”.

У ставу 7. после речи: „подземни линијски инфраструктурни објекат” додају се речи: „или трасе цевовода малих хидроелектарана и постројења за биогаз”.

Став 8. мења се и гласи:

„За изградњу малих хидроелектрана, ветропаркова и постројења за биогаз које се граде на катастарским парцелама које се граниче са парцелама које су у водном, пољопривредном или шумском земљишту, грађевинска парцела се формира унутар катастарске парцеле на којој се гради главни надземни објекат/објекти, а као доказ о

решеним имовинско-правним односима, уз захтев за издавања локацијске дозволе, доставља се доказ у складу са чланом 135. овог закона, односно други докази предвиђени овим чланом. Као доказ о решеним имовинско-правним односима за подземни или надземни део ових објеката - цевоводе, односно водове, уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставља се уговор о установљавању права стварне службености са јавним предузећем, односно другом организацијом која газдује водним или шумским земљиштем, односно, када је власник тог земљишта друго правно или физичко лице, зависно од начина заснивања стварне службености, доказ о установљавању права стварне службености, у складу са посебним законима.”

#### Члан 27.

Члан 70. мења се и гласи:

#### ”Члан 70.

Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта у површини која је одређена као минимална за формирање нових парцела за ту зону, по важећем планском документу, за тај објекат.

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

По захтеву власника објекта, орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, доноси решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле.

Решење из става 3. овог члана доноси се у случају да:

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

2) се ради о објекту за који је поднет захтев за легакизацију и за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно 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 уписан јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија, односно лица чији су они оснивачи;

3) је у поступку конверзије права коришћења потребно утврдити земљиште за редовну употребу постојећег објекта, када је власник објекта физичко или правно лице, а носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је објекат изграђен лице из члан 102. овог закона.

Уз захтев за доношење решења из става 3. овог члана, власник објекта доставља доказ о праву својине на објекту, односно доказ да је по поднетом захтеву за легализацију надлежни орган утврдио могућност легализације, односно решење о легализацији, копију плана парцеле и пројекат препарцелације, односно парцелације, који је потврђен у складу са овим законом.

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

Правноснажно решење из става 3. овог члана је основ за провођење промене у катастарском оперативном органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Одредбе овог члана не примењују се када је грађевинска, односно катастарска парцела формирана у складу са законом до 11. септембра 2009. године.”

#### Члан 28.

У члану 71. после става 1. додаје се став који гласи:

„Агенција је носилац израде просторних планова из надлежности Републике Србије.”

Досадашњи став 2. постаје став 3.

#### Члан 29.

У члану 75. тачка 3) речи: „и програма имплементације” бришу се.

Тачка 6) мења се и гласи:

„6) пружа стручну помоћ и припрема изводе из Просторног плана Републике Србије, регионалног просторног плана и просторног плана подручја посебне намене за потребе израде планских докумената јединице локалне самоуправе;”

После тачке 9) додају се две нове тачке 9а) и 9б) које гласи:

„9а) припрема годишњи извештај о реализацији Просторног плана Републике Србије на основу ESPON показатеља;

9б) по потреби израђује просторни план подручја посебне намене који се финансира из других извора, у складу са законом.”

#### Члан 30.

У члану 87. после става 4. додају се два нова става која гласе:

„Ако је промена намена пољопривредног у грађевинско земљиште извршена до 29.07.1992.године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном

земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), не плаћа се накнада за пренамену земљишта.

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 90 дана од дана ступања на снагу овог закона, достави акт који садржи обухват грађевинског земљишта коме је намена промењена до 29.јула 1992. године."

#### Члан 31.

У члану 94. у ставу 3. после речи: „ да је подносилац власник”, ставља се запета и речи: „односно закупца”.

У ставу 4. после речи: „ средствима власника”, ставља се запета и речи: „односно закупца”.

Ст. 5, 6. и 7. бришу се.

После става 4. додају се два нова става која гласе:

„Лицима из става 1. овог члана који су власници на грађевинском земљишту на коме је по важећем планском документу планирана изградња комуналне инфраструктуре, може се признати тржишна вредност тог земљишта као стварни трошак комуналног опремања земљишта.

Јединица локалне самоуправе на својој територији прописује услове, начин и поступак у случају предвиђеном у ставу 1. овог члана”.

#### Члан 32.

У члану 96. после става 1. додаје се нови став 2. који гласи:

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

После досадашњег става 7. додају се нови ст. 8. и 9. који гласе:

„Изузетно од одредбе става 5. овог члана, Република Србија, односно аутономна покрајина могу отуђити или дати у закуп грађевинско земљиште по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене, односно закупнине или отуђити или дати у закуп без накнаде, а нарочито 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 или када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини.

Ближе услове, начин и поступак отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта из става 8. овог члана прописује Влада.”

Досадашњи ст. 8. и 9. постају ст.10. и 11.

После досадашњег става 11. додаје се нови став који гласи:

„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 о дужини трајања концесије, односно на временски период на који је поверено обављање комуналне делатности.”

### Члан 33.

У члану 97. после става 2. додаје се нови став који гласи:

„Изузетно, грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити или дати у закуп и као изграђено грађевинско земљиште, у случајевима предвиђеним чланом 102. овог закона.”

После става 4. додаје се нови став који гласи:

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

Ст. 6. и 7. бришу се.

У ставу 8. речи: „По правноснажности” замењује се речју: „По коначности.”

### Члан 34.

У члану 98. став 1. после речи „промени власник објекта”, додаје се запета и речи „односно посебног (физичког) дела објекта.”

После става 3. додају се ст. 4. и 5. који гласе:

„Уговором о закупу са власником из става 1. овог члана, односно уговором о раскиду уговора о закупу са ранијим закупцем уређују се начин и услови измирења уговорних обавеза.

Услове, начин и поступак за измену, односно раскид уговора из става 4. овог члана (начин измирења преосталог дуга, односно измирење других обавеза преузетих уговором о закупу, ослобађање од плаћања уговорене закупнине ако је плаћена тржишна вредност

грађевинског земљишта, давање сагласности за конверзију права закупа у право својине без накнаде и сл.) уређује власник грађевинског земљишта у јавној својини.”

#### Члан 35.

После члана 99. додаје се члан 99а који гласи:

#### „Члан 99а

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

#### Члан 36.

У члану 101. ст. 3. и 4. бришу се.

Досадашњи став 5. који постаје став 3. мења се и гласи:

„Одредбе ст. 1 и 2. овог члана не примењују се на лица која по овом закону могу остварити право на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду, као ни на лица из чл. 105, 106. и 106а овог закона.”

У досадашњем ставу 6. који постаје став 4. речи: „на основу извода из јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима ” замењују се речима: „по захтеву тих лица”.

Досадашњи ст. 7. и 8. бришу се.

#### Члан 37.

После члана 101. додаје се нови члан 101а који гласи:

#### „Члан 101а

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

Одредба става 1. овог члана не примењује се на лица која по овом закону могу остварити право на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду, као и на лица из чл. 105, 106. и 106а овог закона.

Упис права својине врши орган надлежан за послове вођења евиденције непокретности и правима на њима, по захтеву ових лица.”

#### Члан 38.

У члану 102. став 1. после речи: „односно Република Србија” додају се речи: „или неко друго правно, односно физичко лице.”

#### Члан 39.

У члану 103. став 1. додају се реченице које гласе:

„Трошкови прибављања права коришћења грађевинског земљишта обухватају, у смислу овог закона, укупну ревалоризовану цену капитала, односно имовине исплаћену у поступку приватизације, односно укупну ревалоризовану цену исплаћену за имовину или део имовине привредног друштва или другог правног лица у стечајном или извршном поступку, као и друге стварне трошкове. Критеријуме и поступак за утврђивање других стварних трошкова прописује Влада.”

После става 1. додаје се нови став који гласи:

„Одредбе става 1. овог члана не односе се на лица која су у поступку јавног оглашавања, по тржишним условима, стекла право својине на објекту са припадајућим правом коришћења на изграђеном грађевинском земљишту у складу са посебним законом, а пре закључења уговора о куповини имовине, односно дела имовине привредног друштва или другог правног лица у стечајном или извршном поступку, до дана доношења Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС," број 72/2009).”

#### Члан 40.

У члану 104. став 4 мења се и гласи:

„Ако се у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона, не поднесе захтев за конверзију права коришћења у право својине, надлежни орган по службеној дужности утврђује престанак права коришћења у складу са одредбама овог закона и утврђује право својине у корист јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно земљиште.”

После става 4. додаје се нови став који гласи:

„Лица која су стекла право дугорочног закупа на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у државној својини, у складу са одредбама Закона о планирању и

изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/03, 34/06 и 39/09), а земљиште нису привела намени, могу, на начин прописан ст. 2. и 3. овог члана остварити право својине на том земљишту, ако су исплатили у целости износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу."

#### Члан 41.

После члана 106. додаје се нови члан 106а који гласи:

#### „Члан 106а

На грађевинском земљишту у државној својини на коме су носиоци права коришћења привредна друштва и друга правна лица на која се примењују одредбе прописа Републике Србије и билатералних међународних уговора којима се уређује спровођење Анекса Г Споразума о питањима сукцесије („Службени лист СРЈ-Међународни уговори” број 6/2002), право коришћења може се конвертовати у право својине уз накнаду, у складу са овим законом, по окончању прописаног поступка за повраћај имовине.”

#### Члан 42.

У члану 109. став 5. речи: „ и представља основ за промену уписа у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима” бришу се.

#### Члан 43.

После члана 109. додаје се наслов и нови чланови 109а, 109б, 109в и 109г који гласе:

### **„Урбана комасација**

#### Члан 109а

Урбана комасација (у даљем тексту: комасација) је поступак по коме се у комасационом подручју постојеће катастарске парцеле, које се због своје површине, облика, положаја, неодговарајућег приступа на површину јавне намене или из других разлога не могу рационално уредити и користити, претварају у грађевинске парцеле. У поступку комасације, који се спроводи у јавном интересу, врши се прерасподела новоформираних грађевинских парцела власницима раније постојећих катастарских парцела, уз истовремено решавање имовинско-правних односа и обезбеђивање грађевинског земљишта за изградњу објеката и површина јавне намене.

#### Члан 109б

Комасација се може спровести нарочито:

1) када се због постојећих својинских односа, велике уситњености, облика или положаја катастарских парцела грађевинско земљиште у одређеном подручју не може привести планираној намени, нити рационално користити;

2) у случају проширења границе грађевинског подручја на пољопривредно земљиште;

3) кад постоји потреба за регулацијом неформалних насеља, односно делова насеља у којима преовлађује градња која јесте или је била нелегална, а нарочито када је потребно обезбедити земљиште за изградњу објеката јавне намене, комуналне (улице, јавно осветљење, водовод, канализација и др.) и социјалне инфраструктуре (школе, вртићи и др.) неопходне за функционисање тог насеља;

4) у случају урбане обнове, када промена намене земљишта захтева битно другачију регулацију, другачије услове за формирање грађевинских парцела и обезбеђивање нових површина за изградњу објеката јавне намене;

5) кад је у мерама за спровођење урбанистичког плана предвиђено обавезно спровођење поступка комасације за одређено подручје;

6) када се процени да није могуће спровођење урбанистичког плана на основу споразума власника грађевинског земљишта на одређеном подручју;

7) у другим случајевима када орган надлежан за спровођење комасације утврди да је спровођење тог поступка неопходно за спровођење важећег урбанистичког плана.

#### Члан 109в

Одлуку о покретању поступка комасације на одређеном подручју доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Одлука из става 1. овог члана објављује се у службеном гласилу јединице локалне самоуправе и електронским путем.

#### Члан 109г

Начела, предмет, поступак, странке и органе у поступку урбане комасације, начела за процену вредности земљишта, начела за доделу земљишта, трошкове и обвезнике плаћања трошкова, као и правна дејства урбане комасације ближе уређује Влада.”

#### Члан 44.

У члану 119. став 4. мења се и гласи:

„Инвеститор није дужан да прибави сагласност на главни пројекат од органа, односно организација за прикључење објекта на инфраструктуру, осим када је то предвиђено условима садржаним у локацијској дозволи.”

После става 4. додаје се нови став који гласи:

„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.”

Члан 45.

Члан 120. мења се и гласи:

„Члан 120.

Главни пројекат за грађење објеката високоградње, за које грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе, садржи нарочито:

- 1) пројектни задатак;
- 2) технички опис радова;
- 3) предмер и предрачун радова;
- 4) ситуационо решење;
- 5) основу темеља, основу типске и свих атипичних етажа и основу крова или кровне терасе;
- 6) карактеристичне подужне и попречне пресеке;
- 7) изгледе објекта;
- 8) доказ конструктивне носивости и стабилности објекта;
- 9) шеме инсталација са прорачунатим капацитетима и уцртаним местима прикључака на јавну инфраструктуру.

Главни пројекат из става 1. овог члана зависно од врсте и намене објекта садржи и пројекат заштите од пожара.”

Члан 46.

Члан 121. брише се.

Члан 47.

У члану 133. став 2. тачка 5) после речи: „установа” додаје се запета и речи: „објеката дипломатско-конзуларних представништава и амбасада, као и стамбених комплекса вишепородичног становања када је инвеститор Република Србија;”.

У ставу 2. тачка 9) мења се и гласи:

„9) културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине, објеката у заштићеној околини културних добара од изузетног значаја са одређеним границама катастарских парцела и објеката у заштићеној околини културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине, објеката у заштићеним подручјима у складу са актом о заштити културних добара (осим претварања заједничких просторија у стан, односно пословни простор у заштићеној околини културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у Листу светске културне баштине), као и објеката у границама националног парка и објеката у границама заштите заштићеног природног добра од изузетног значаја (осим породичних стамбених објеката, пољопривредних и економских објеката и њима потребних објеката инфраструктуре, који се граде у селима), у складу са законом;”

#### Члан 48.

У члану 135. став 1. тачка 3) после речи: „земљишту” додаје се запета и речи: „односно доказ о праву својине на објекту ако се радови изводе у габариту постојећег објекта”.

У ставу 1. после тачке 5) додаје се нова тачка 6) која гласи:

„6) сагласност на приложену техничку документацију од органа, односно организација, када је то предвиђено условима садржаним у локацијској дозволи.”

У ставу 6. речи: „од 30 дана” замењују се речима: „од 15 дана”.

#### Члан 49.

У члану 139. став 1. после речи „локалне самоуправе” додају се речи „као и на првостепено решење о одобрењу извођења радова из члана 145. овог закона јединице локалне самоуправе.”.

У ставу 2. брише се тачка, додаје се запета и речи „као и на првостепено решење о одобрењу извођења радова из члана 145. овог закона јединице локалне самоуправе који се граде на територији аутономне покрајине.”.

Став 3. мења се и гласи:

„Граду Београду се поверава решавање по жалби против првостепеног решења о грађевинској дозволи донетој за грађење или реконструкцију објекта до 800м<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине, као и на првостепено решење о одобрењу извођења радова из члана 145. овог закона, на територији града Београда.”

#### Члан 50.

У члану 140. после става 1. додају се нови ставови који гласе:

„Решење којим се утврђује престанак важења грађевинске дозволе из става 1. овог члана доноси орган надлежан за издавање грађевинске дозволе.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година, од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, не изда употребна дозвола.

На захтев инвеститора грађевинска дозвола може бити обновљена на додатни рок од две године, ако инвеститор пружи доказ да је степен завршености објекта преко 80%, односно ако се у поступку утврди да је објекат укровљен, са постављеном спољном столаријом и изведеним разводима унутрашњих инсталација које омогућавају његово прикључење на спољну мрежу инфраструктуре.

После истека рока из става 3. овог члана, инвеститор плаћа на рачун Пореске управе накнаду у висини пореза на имовину, који би се плаћао у складу са законом који регулише порез на имовину за цео објекат, да је исти изграђен у складу са грађевинском дозволом, све док се за ту локацију не изда нова грађевинска дозвола.

Решење којим се утврђује престанак важења грађевинске дозволе из става 3. овог члана доноси орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, а по правноснажности то решење доставља Пореској управи на чијој територији се налази предметни објекат.

Након истека рока важења грађевинске дозволе, нова грађевинска дозвола за исту локацију се може издати само на име другог инвеститора, који у односу на инвеститора или његовог контролног члана, ако је инвеститор привредно друштво, не спада у круг повезаних лица у смислу закона који регулише привредна друштва.

Изузетно од става 7. овог члана, нова грађевинска дозвола ће се издати на лица које су током изградње од инвеститора под тржишним условима купила објекат, односно посебне делове објекта, ако та лица поднесу захтев за издавање грађевинске дозволе на њихово име.”

#### Члан 51.

У члану 141. додаје се нови став који гласи:

„Одредба овог члана која се односи на измену решења о локацијској и грађевинској дозволи услед промене инвеститора сходно ће се примењивати и на измену одобрења за изградњу и главног пројекта потврђеног у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 47/03 и 34/06), као и на измену решења о грађевинској дозволи издатој по одредбама раније важећих закона којима је уређивана изградња објекта, када је у складу са тим решењем започета изградња објекта.”

#### Члан 52.

У члану 142. став 1. после речи: „инвеститор је дужан да” додају се речи: „обустави градњу и”.

После става 4. додаје се нови став који гласи:

„Одредба овог члана која се односи на измену решења о грађевинској дозволи услед промена у току грађења сходно ће се примењивати и на измену одобрења за изградњу и главног пројекта потврђеног у складу са одредбама Закона о планирању и

изградњи ( „Службени гласник РС” бр. 47/03 и 34/06), као и на измену решења о грађевинској дозволи издатој по одредбама раније важећих закона којима је уређивана изградња објеката, када је у складу са тим решењем започета изградња објекта.”

Члан 53.

Члан 144. мења се и гласи:

„Члан 144.

Посебна врста објеката, односно радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа за градњу, односно акт за извођење радова јесу: радови на текућем одражавању објекта или стана; постављање жичане или дрвене оgrade; грађење објеката противградне одбране; грађење једноставних објеката који се граде на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, а који се изводе на начин да не ометају редовно коришћење суседних објеката (вртна сенила до 15м<sup>2</sup> основе, стазе, платои, вртни базени и рибањаци површине до 12м<sup>2</sup> и дубине до 1м, надстрешнице основе до 10м<sup>2</sup>, децја игралишта, дворишни камини површине до 2м и висине до 3м, колски прилази објектима ширине 2,5-3м, соларни колектори и сл.); сточне јаме до 20м<sup>2</sup> у основи; гробнице и споменици на гробљу; пешачке стазе, плоче за обавештавање површине до 6м<sup>2</sup> и друга опрема у заштићеним природним добрима (према одлуци привредног друштва, јавног предузећа, односно другог правног лица који управља тим природним добром); средства електронске комуникације која се постављају или инсталирају на телекомуникационим кабловима и мрежама, контејнери за смештај телекомуникационе опреме и уређаја, микроророви за оптичке и друге каблове, типски ормани за унутрашњу и спољшњу монтажу за смештај телекомуникационе опреме и сл.; стубићи катодне заштите за челичне цевоводе и станице катодне заштите, ознаке километраже, ознаке скретања и заштитне луле на укрштањима са путевима и пругама на линијским инфраструктурним објектима типа гасовода, нафтовода и продуктовода.”

Члан 54.

Члан 145. мења се и гласи:

„Члан 145.

Грађење објеката из члана 2. тач. 24) и 24а) овог закона, извођење радова на инвестиционом одржавању објекта и уклањању препрека за особе са инвалидитетом, изградња секундарних, односно дистрибутивних мрежа комуналне инфраструктуре у оквиру постојеће регулације улица, као и уређење саобраћајница у оквиру постојеће регулације улица, адаптација, санација, промена намене објекта без извођења грађевинских радова, уградња унутрашњих инсталација (гас, струја, вода, топлотна енергија и сл.) у постојећи објекат, појединачни електродистрибутивни и електропреносни стубови, део нисконапонске електродистрибутивне мреже који обухвата 10 kV или 20 kV вод, типске трансформаторске станице 10/04 kV или 20/04 kV и део електродистрибутивне мреже од трансформаторске станице 10/04 kV или 20/04 kV до места прикључка на

објекту купца (1 kV), прикључци на изграђену водоводну, канализациону, гасну и сл. мрежу; типски топоводни прикључци, грађење зиданих ограда, носачи антена са антенама на постојећим зградама, путевима, инфраструктури и контејнерима електронске комуникације, као и типски кабинети базних станица на одговарајућим носачима, врше се на основу решења којим се одобрава извођење тих радова, односно промена намене објекта, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе.

Уз захтев за издавање решења из става 1. овог члана подноси се:

- 1) доказ о праву својине у складу са чланом 135. овог закона;
- 2) идејни пројекат, односно главни пројекат за радове на санацији и адаптацији објекта, уградњи унутрашњих инсталација (гас, струја, вода, топлотна енергија и сл.) у постојећи објекат, као и за изградњу секундарних, односно дистрибутивних мрежа комуналне инфраструктуре у оквиру постојеће регулације улица и уређење саобраћајница у оквиру постојеће регулације улица, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању;
- 3) информација о локацији за изградњу помоћних објеката, гаража, економских објеката, зиданих ограда, трафо станица 10/04 kV или 20/04 kV, носача антена са антенама на постојећим зградама, путевима, телекомуникационој инфраструктури и контејнерима, као и типских кабинета базних станица на одговарајућим носачима;
- 4) доказ о уређењу односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу трафо станица 10/04 kV или 20/04 kV (осим стубних трафо станица), гаража, остава и других сличних објеката, као и за промену намене без извођења радова.

За радове из става 1. овог члана на објектима од културно-историјског значаја и објектима за које се пре обнове (рестаурације, конзервације, ревитализације) или адаптације, морају издати конзерваторски услови у складу са одредбама посебног закона, подноси се и сагласност органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара на идејни, односно главни пројекат.

Изузетно од одредбе става 1. овог члана, по захтевима за издавање решења којим се одобрава извођење радова на објектима из члана 2. тач. 24) и 24а) овог закона, као и за адаптацију и санацију објеката у границама националног парка и објеката у границама заштите заштићеног природног добра од изузетног значаја, као и за извођење радова на инвестиционом одржавању, адаптацији и санацији у заштићеној околини културних добара од изузетног значаја и културних добара уписаних у Листу светске културне баштине, решава надлежни орган јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази предметни објекат.

Надлежни орган одбиће решењем захтев ако је извођење радова, односно промена намене објекта из става 1. овог члана у супротности са важећим планским документом или је за радове наведене у захтеву потребно издавање грађевинске дозволе, у року од осам дана од дана подношења захтева.

Надлежни орган доноси решење који се одобрава извођење радова, односно промена намене у року од осам дана од дана подношења уредног захтева.

На решења из ст. 5. и 6. овог члана може се изјавити жалба у року од осам дана од дана достављања решења.

По завршетку изградње, односно извођењу радова, за објекте из става 1. овог члана, по захтеву инвеститора, надлежни орган може издати употребну дозволу.

Правноснажно решење из става 6. овог члана, за објекте који се у складу са одредбама закона којим се уређује упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима могу уписати у јавну евиденцију, као и за промену намене објекта, односно дела објекта без извођења радова, представља основ за упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима, а ако је за предметни објекат, односно извођење радова издата и употребна дозвола по захтеву инвеститора, основ за упис у јавну књигу представља правоснажно решење из става 6. овог члана и правоснажно решење о употребној дозволи.”

#### Члан 55.

У члану 147. став 1. после речи „анамометарских стубова” бришу се речи „висине до 60 метара, пречника до 300 м ” додаје се запета и речи: „као и стубова за друге намене са пратећом мерном опремом”.

У ставу 2. додаје се реченица:

„Уз захтев за издавање привремене грађевинске дозволе не прилаже се локацијска дозвола.”

#### Члан 56.

У члану 151. после става 4. додаје се став 5. који гласи:

„Грађењем објеката за које грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе може руководити и лице које има завршене специјалистичке академске студије, односно специјалистичке струковне студије, одговарајуће струке, односно смера, положен стручни испит, најмање пет година радног искуства и са важећом лиценцом.”

У досадашњем ставу 5. који постаје став 6. речи: „одобрење за изградњу” замењује се речима: „грађевинску дозволу”.

Досадашњи став 6. постаје став 7.

#### Члан 57.

У члану 155. додаје се нови став 5. који гласи:

„Трошкове техничког прегледа сноси инвеститор.”

#### Члан 58.

У члану 156. став 3. речи: „издавања одобрења за изградњу у органу надлежном за издавање одобрења за изградњу” замењују се речима: „издавања грађевинске дозволе у органу надлежном за издавање грађевинске дозволе”.

#### Члан 59.

У члану 158. став 4. речи: „Пре издавања употребне дозволе надлежни орган проверава да ли је инвеститор извршио све уплате.” бришу се.

После става 4. додаје се став 5. који гласи:

„Објекат је подобан за употребу ако је: изграђен у складу са грађевинском дозволом и техничком документацијом на основу које се објекат градио; обезбеђен доказ о квалитету изведених радова, односно уграђеног материјала, инсталација и опреме, издат од стране овлашћених организација; извршено геодетско снимање објекта и ако су испуњени други прописани услови.”

После досадашњег става 9. који постаје став 11. додаје се нови став који гласи:

„Изузетно, објекат се може користити и без издате употребне дозволе, ако у року од 90 дана од дана формирања комисије за технички преглед објекта, надлежни орган није издао употребну дозволу, нити је решењем одбио издавање употребне дозволе.”

Досадашњи ст.5-9 постају ст. 6-10.

#### Члан 60.

У члану 162. став 3. речи: „може решењем одузети” замењају се у речима: „ће решењем одузети”.

#### Члан 61.

У члану 164. после става 2. додаје се нови став који гласи:  
„Састав, начин избора и разрешења судија суда части, поступак и начин рада ближе прописује министар надлежан за послове грађевинарства.”  
Досадашњи став 3. постаје став 4.

#### Члан 62.

У члану 168. став 6. брише се.

#### Члан 63.

У члану 174. став 1. тачка 2) речи: „јединице локалне самоуправе”, бришу се.  
Тачка 3) брише се.

#### Члан 64.

У члану 176. став 1. после тачке 1) додаје се тачка 1а) која гласи:

„1а) наложи решењем уклањање објекта, односно враћање у првобитно стање, ако се објекат гради, односно изводе радови без решења из члана 145. овог закона;”

#### Члан 65.

У члану 182. став 1. после речи „употребљава” уместо тачке ставља се запета и додају речи: „што се констатује забелешком инспектора о времену и месту доставе на решењу, односно закључку о дозволи извршења.”

После става 1. додаје се нови став који гласи:

„Забелешка из става 1. овог члана садржи све релевантне податке о дану, месту и врсти објекта као и о имену инвеститора или извођача радова уколико је оно познато, а уколико није поступак ће се водити против непознатог лица. Касније појављивање инвеститора или извођача радова или промена на страни истих не прекидају поступак нити продужавају рокове.”

Став 2. мења се и гласи:

„Решење, односно закључак из става 1. овог члана сматра се уредно достављеним даном прибијања на огласну таблу надлежног органа и прибијањем на објекат који се гради, односно употребљава.”

#### Члан 66.

У члану 184. после става 4. додаје се нови став 5. који гласи:

„На решење јединице локалне самоуправе донето у поступку инспекцијског надзора у области изградње објеката жалба се изјављује министарству надлежном за послове грађевинарства.”

Досадашњи ст. 5, 6. и 7. постају ст. 6, 7. и 8.

#### Члан 67.

У члану 185. став 6. речи: „објекте до 100м<sup>2</sup>” замењују се речима: „објекте до 200м<sup>2</sup>”.

После става 6. додаје се нови став који гласи:

„Критеријуми за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације за породичне стамбене објекте до 200м<sup>2</sup> које утврђује министар надлежан за послове грађевинарства у складу са ставом 6. овог члана, представљају минимум који јединица локалне самоуправе мора прописати својим општим актом, а може предвидети и друге критеријуме за остваривање права на умањење накнаде за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације, у складу са месним приликама.”

#### Члан 68.

У члану 187. став 1. тачка 4. мења се и гласи:

„4) изграђен, односно реконструисан у I степену заштите природног добра;”

После тачке 4) додаје се тачка 4а) која гласи:

„4а) изграђен, односно реконструисан или дограђен у зони заштите културног добра од изузетног значаја и зони заштите културних добара уписаних у Листу светске културне баштине, односно ако су изведени радови на реконструкцији или доградњи културног добра, без претходно прибављеног мишљења органа, односно организације која се бави пословима заштите културних добара;

У ставу 4. додаје се реченица:

„Ова одлука може се мењати, односно допуњавати на начин, по поступку и у роковима утврђеним актом јединице локалне самоуправе.”

После става 5. додају се два нова става који гласе:

„Објекти изграђени, односно реконструисани или дограђени без грађевинске дозволе у II степену заштите природног добра, могу бити предмет легализације ако су изграђени пре доношења акта о стављању тог природног добра под заштиту или су изграђени из средстава буџета Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, односно средстава правних лица чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

Објекти изграђени, односно реконструисани или дограђени без грађевинске дозволе у III степену заштите природног добра, могу бити предмет легализације ако су изграђени пре доношења акта о стављању тог природног добра под заштиту или су изграђени у складу са вредностима, потенцијалима и капацитетима заштићеног простора, у складу са принципима одрживог развоја, о чему доказ од надлежног органа, односно организације која се бави пословима заштите природног добра прибавља орган надлежан за издавање грађевинске дозволе у поступку легализације.”

#### Члан 69.

У члану 191. после става 1. додаје се нови став који гласи:

„Ако објекти из става 1. овог члана не користе за потребе, или нису у функцији остваривања надлежности државних органа и организација и органа територијалне или локалне самоуправе, односно делатности јавног предузећа, односно другог правног лица чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе, поред доказа наведених у ставу 1. овог члана, подноси се и доказ о решеним имовинско-правним односима у складу са одредбама овог закона које се односе на поступак легализације објеката, као и доказ о уређивању међусобних односа са органом, односно организацијом која уређује грађевинско земљиште.”

Досадашњи ст. 2. и 3. постају ст. 3. и 4.

#### Члан 70.

У члану 193. став 1. тачка 2) мења се и гласи:

„2) за објекат изграђен на грађевинском земљишту - уговор о преносу права коришћења, односно куповини земљишта, који је закључен између тадашњег корисника земљишта и подносиоца захтева и који је оверен код надлежног суда; уговор о куповини објекта или куповини објекта у изградњи између власника, односно корисника земљишта и подносиоца захтева, који је оверен код надлежног суда; уговор о суинвестирању изградње објекта закључен између власника, односно корисника земљишта и подносиоца захтева, који је оверен код надлежног суда; уговор о откупу стана, као и сви други правни послови на основу којих се на несумњив начин може утврдити правни континуитет промета земљишта, објекта, односно посебног дела објекта; правноснажно решење о наслеђивању; правноснажно решење о статусној промени привредног друштва из кога се на неспоран начин може утврдити правни континуитет подносиоца захтева.”

После става 1. додаје се нови став који гласи:

„Када је предмет легализације објекат саграђен на грађевинском земљишту које је у сусвојини, односно сукоришћењу више лица, поред доказа о решеном имовинско-правном основу подносиоца захтева, доставља се и писмена сагласност свих сувласника, односно сукорисника на грађевинском земљишту, која је судски оверена. Сматраће се да је сувласник, односно сукорисник на предметном грађевинском земљишту дао сагласност за легализацију, ако је знао или могао знати за изградњу предметног објекта, односно за извођење радова, али се у време изградње томе није противио.”

#### Члан 71.

Објекат за који је поднет захтев за легализацију у складу са одредбама овог закона, а који је изграђен до 11.09.2009. године, може привремено, до правноснажно окончаног поступка легализације, бити прикључен на електроенергетску, гасну, телекомуникациону или мрежу даљинског грејања, водовод и канализацију.

#### Члан 72.

У члану 201. став 1. после тачке 25) додају се тачке 26) и 27) које гласе:  
„26) општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу (члан 31.);  
27) услови и нормативи за пројектовање стамбених зграда и станова (члан ..)”

#### Члан 73.

После члана 204. додаје се нови члан који гласи:

##### „Члан 204а

Новчаном казном од 1.500.000 до 3.000.0000 динара казниће се за привредни преступ привредно друштво или друго правно лице када тражи сагласност на главни пројекат ако то није то предвиђено условима садржаним у локацијској дозволи, односно када не прикључи објекат на инфраструктуру, ако је утврђено да је објекат подобан за употребу, у складу са овим законом.

За привредни преступ из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у привредном или другом правном лицу које тражи сагласност на главни пројекат ако то није то предвиђено условима садржаним у локацијској дозволи, односно када не прикључи објекат на инфраструктуру, ако је утврђено да је објекат подобан за употребу, у складу са овим законом, новчаном казном од 50.000 до 100.000 динара (члан 119).”

#### Члан 74.

У члану 218. после става 1. додају се три нова става која гласе:

„Поступци за престанак права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини започети у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/03 и 34/06), који нису окончани до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09) и овог закона, наставиће се по прописима који су важили до дана ступања на снагу тих закона.

Правноснажно решење о одобрењу за изградњу, издато у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/03 и 34/06), може се по захтеву инвеститора укинути, ако је по правноснажности тог решења измењен плански документ на основу кога се може издати грађевинска дозвола за изградњу објекта веће површине од објекта чија је изградња одобрена решењем чије се укидање тражи.

Решење којим се укида решење из става 3. овог члана доноси орган надлежан за издавање грађевинске дозволе.”

#### Члан 75.

Члан 219. брише се.

#### Члан 76.

У члану 220. на крају текста тачка се замењује запетом и додају се речи: „а најкасније до 31.12.2013. године.”

#### Члан 77.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

### **Образложење**

#### **I. УСТАВНИ ОСНОВ**

Уставно-правни основ за доношење овог закона налази се у одредбама члана 97. тач. 7, 9, 12 и 17 Устава Републике Србије којим је утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује одређене односе у организацији и коришћењу простора, својинске и облигационе односе и друге односе који су од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

#### **II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА**

Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09), који је ступио на снагу 11. септембра 2009. године, уређена је материја која се односи на планирање, грађевинско земљиште, изградњу објеката, вршење надзора над применом одредаба овог закона, вршење инспекцијског надзора, као и на друга питања од значаја за уређење простора, уређивање и коришћење грађевинског земљишта и изградњу објеката.

У поступку преиспитивања Закона оцењено је да је поједина решења потребно прецизније дефинисати и ускладити са ставовима судова, нарочито оних који се односе на оцену уставности и законитости.

Полазећи од поменуте генералне оцене и од резултата претходне анализе Закона, закључено је да је неопходно приступити његовим изменама и допунама.

### **III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА**

У члану 1. отклоњена је нејасноћа у погледу утврђивања како предмета закона тако и стварне надлежности, имајући при томе у виду да је изградња рударских објеката, као и уградња постројења, уређаја и опреме уређена посебним законом.

Чланом 2. прецизније је утврђено је значење појединих израза употребљених у овом закону. Ближе су објашњени изрази чије значење није на обавезујући начин утврђено у неком другом пропису, а за потребе правилне примене и разумевања решења садржаних у овом закону неопходна је њихова прецизна дефиниција. Углавном се ради о изразима који су суштински везани баш за материју која је предмет закона. Предложеним изменама врши се и терминолошко усклађивање са прописима којима се уређује експропријација. Такође прецизније су објашњени појмови који се односе на урбану обнову, насељено место и грађевинско подручје. У овом члану дато је објашњење, односно значење и неких нових израза као што су: грађевински комплекс, економски објекти и текуће одржавање објекта

У члану 3. предложено је брисање тачке 3) која се односи на пројекат исправке граница суседних парцела. Пројекат исправке граница суседних парцела је по својој суштини пројекат парцелације, који је прецизно дефинисан Законом, а у даљем тексту, у члану 65. Закона уводи се и ближе одређује термин „исправка граница суседне парцеле”, што би требало да олакша и правно поједностави примену овог института.

Чланом 4. дато је појашњење термина и односа Просторног плана Републике Србије и других развојних стратегија. Саставни део садржаја Просторног плана Републике Србије не могу бити други документи, већ је потребно да се Просторним планом дефинише однос и начин на који планска решења и концепција кореспондирају са концепцијом других развојних стратегија.

У члану 5. предложена је промена описа подручја за које се ради регионални просторни план. Категорије као што су „статистичке територијалне јединице - NUTS”

дефинисане су другим законом и подзаконским актима који се често мењају, и базиране су претежно на статистичким критеријумима. Предложена дефиниција је у складу са таквим критеријумима, али за потребе планирања регионалног и просторног развоја обухвата и друге критеријуме, као што су административни, функционални и географски, који се морају сагледати у просторном планирању.

**Чланом 6.** предложено је брисање става 2. члана 18. с обзиром да стратешка процена утицаја на животну средину не може бити саставни део плана.

**Чланом 7.** извршено је прецизирање одребе члана члана 21. основног текста Закона.

**Члановима 8-13.** утврђена је неопходна садржина појединих планских докумената, односно њихових саставних делова а све у циљу обезбеђивања ефикасности како у процесу њихове израде тако и посредно у поступку њиховог доношења.

**У члану 14.** предложено је брисање одређених одредби у члану 35. основног текста Закона из разлога наведених за члан 5. Нацрта закона.

**Чланом 15.** извршена је измена постојећег члана 41. Чиме су отлоњене нејасноће у погледу доступности планских докумената.

**У члану 16.** предложеном изменом члана 42. предвиђено је из разлога целисходности да се објављује само плански део планског документа.

**У члану 17.** предложеном изменом и брисањем одређених одредби члана 46. основног текста обезбеђује се само најнужнија садржина одлуке о изради планских докумената. Ближа садржина се по правилу уређује подзаконским актом.

**Чланом 18.** предложена је допуна постојећег члана 46. Закона у вези са садржином концепта планског документа који се мења или допуњује с тим што је предвиђено да се за мање интервенције концепт плана не израђује већ се изради присупа само на основу одлуке о изради.

**У члану 19.** предложена је измена законске одредбе у погледу именовања чланова комисије за планове, као и трајања мандата председника и шланова комисије. Предложена измена је последица аналитичке процене квалитета рада и образовања комисија, именовања и разрешења председника и чланова.

**У члану 20.** допуњене су одредбе члана 54. основног текста Закона чиме се обезбеђују услови, односно могућност за издавање локацијске дозволе и за етапну изградњу. Такође предложеном допуном презизно је прописано која се документација подноси уз захтев за издавање локацијске дозволе водећи при томе рачуна и о искуствима надлежних органа у поступцима везаним и за примену наведене одредбе.

**Чланом 21.** предложена је измена члана 55. који се односи на садржину локациске дозволе чиме би се њено издавање учинило ефикаснијим.

**У члану 22.** предложено је брисање програма имплементације просторног подручја посебне намене, односно дефинисање одредби да је он саставни део просторног плана подручја посебне намене. Пошто је реч о планском документу чије доношење је у надлежности Владе РС и којим се дефинише заштита објеката, система и простора од националног интереса, наведеним предлогом би се иста проблематика дефинисала у једном документу, уместо досадашњег решења које је предвиђало израду и доношење два документа. Такво решење би било временски и финансијски рационалније, као и у складу са досадашњом праксом израде планова која је проблематику имплементације третирала као саставни део плана.

**У члану 23.** предлаже се замена термина „критеријум” адекватнијим термином „показатељ”.

**Чланом 24.** утврђена је садржина урбанистичког пројекта а све у циљу његове квалитетније израде који иначе мора бити урађен у складу са планским документом и Законом.

**У члану 25.** предложено је прецизирање постојеће одредбе члана 67. Закона, у циљу убрзања поступка који претходи утврђивању јавног интереса. Овај институт је прописан у циљу убрзања поступка реализације пројекта изградње линијских инфраструктурних објеката, када се пре утврђивања јавног интереса мора урадити препарцелација, с обзиром да јавни интерес може бити проглашен само на тачно одређеним катастарским парцелама, а не и на деловима парцела. Дакле, прво се мора урадити парцелација, односно "цепање" постојећих катастарских парцела које су намењене за трасу инфраструктурног објекта, а тек по окончању парцелације може се покренути поступак за доношење решења о утврђивању јавног интереса у складу са одредбама Закона о експропријацији. Према важећој одредби, није могуће спровести поступак парцелације у катастру, већ, према предложеном, по спровођењу поступка парцелације у катастру и образовања катастарских парцела, без измене власника на новоформираним парцелама, могуће је покренути поступак за утврђивање јавног интереса.

**Чланом 26.** прецизирани су услови када се може приступити исправци граница суседних парцела, што доприноси убрзању поступка за остваривање овог права.

**У члану 27.** извршена је допуна постојећег члана 69. у циљу прописивања јаснијег поступка за решавање имовинско-правних односа за специфичну врсту објеката за производњу електричне енергије из обновљивих извора, а посебно имајући у виду сложеност ових објеката у технолошком и грађевинском смислу.

**Чланом 28.** прецизиран је, у циљу лакше примене, члан 70. важећег закона, прецизним прописивањем правних ситуација у којима се овај институт примењује, као и поступак за остваривање тог права.

**У члану 29.** додавање новог става у постојећем члану 71. предложено је појашњење термина „носилац израде плана”, у складу са досадашњом праксом и ставом по коме је Агенција носилац израде свих планова чије доношење је у надлежности Владе. Тиме се јасно раздвајају термини „носилац израде плана” и „обрађивач” плана, који се касније одређује у процедури јавних набавки.

**Чланом 30.** прецизније је утврђена надлежност Агенције, као и разјашњење досадашњих одредби да Агенција „припрема, координира и прати израду планова”, које су нејасне и недоречене. На тај начин би се задржало решење и надлежност Агенције да користи буџетска средства и спроводи јавне набавке за израду планова (координација и праћење израде планова), при чему би се дефинисала и могућност да Агенција израђује просторне планове подручја посебне намене који би се финансирани из других извора (израда планова). Таквим решењем се повећава рационалност израде планова који би се финансирани из других извора, као и квалитет и њихова усаглашеност са другим плановима чију израду прати Агенција. Пошто Агенција одговара за израду планова, док Министарство обавља стручну контролу, сасвим је логично решење да их Агенција може израђивати у случају када се финансирају из других извора (што је и случај у досадашњој пракси).

**У члану 31.** предвиђена је допуна постојећег члана 87. Закона којим је прописана обавеза, поступак и процедура која се примењује по доношењу планског документа којим се мења намена пољопривредног земљишта у грађевинско. Међутим, овим чланом нису обухваћени случајеви пренамене која је извршена пре ступања на снагу Закона, што је у пракси изазвало велике проблеме у примени одредби које се односе на могућност издавања локацијске дозволе. Предлагач је, у сарадњи са министарством пољопривреде у неколико наврата покушао да овај проблем реши давањем мишљења и тумачења о примени појединих одреди Закона о планирању и изградњи и Закона о пољопривредном земљишту, међутим то није дало очекивани резултат, јер су јединице локалне самоуправе и даље решавале различито у овој правној ситуацији. Прописивањем јасне норме, која временски одређује када се установљава обавеза, као и одређивањем органа који има обавезу да податке достави органу надлежном за послове државног премера и катастра, избегава се различито поступање у истој правној ствари и уједначава рад свих надлежних органа.

**У члану 32.** додају се нови ставови у члану 96. Закона, којима се изједначавају права свих власника на грађевинском земљишту у јавној својини и одређују органи који тај поступак спровode, као и овлашћује Влада да ближе, доношењем подзаконског акта, уреди ове односе.

**У члану 33.** прецизирају се одредбе члана 97. Закона, којим су уређени услови и поступак за отуђење и давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини.

Предложеним изменама убрзава се поступак закључења уговора по спроведеној процедури за избор најповољнијег понуђача, без угрожавања права учесника у поступку.

**Чланом 34.** прецизирана су права и обавезе закупца и закуподавца у ситуацији када по изградњи објекта закупца прода, односно отуђи посебни део објекта трећем лицу.

Предложеном изменом у **члану 35.** превазилази се правна ситуација која постоји у прелазном периоду, све док се у потпуности не конвертује право коришћења у право својине на грађевинском земљишту, али и омогућава реализација пројеката изградње објеката, најчешће линијских инфраструктурних и комуналних објеката, за које се у складу са Законом о експропријацији утврђује јавни интерес.

Предложеном изменом у **члану 36.** предвиђено је брисање два става која се односе на права и обавезе закупца на грађевинском земљишту с обзиром да је то уређено предложеним чланом 34. Такође овом изменом обезбеђује се скраћење поступка за остваривање права на конверзију за лица која то право остварују без накнаде, прописивањем да за остваривање права није потребно достављати доказ – извод из јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима, с обзиром да тај доказ већ постоји код органа коме се захтев подноси. Предложеним решењем остварује се и начело економичности поступка. Брисање ст.7. и 8. последица је измене става б. овог члана.

**Чланом 37.** предвиђен је нови члан којим се решава правна празнина која постоји у важећем Закону, а везана је за могућност конверзије за лица која су носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини. Наиме, одредбама важећег Закона није предвиђена правна могућност конверзије права коришћења у право својине за лица која су уписана као корисници на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини, осим за лица из чл.100, 103. и 104. Закона. Предложеном нормом, уз наведене изузетке, успоставља се правна могућност да та лица конвертују право коришћења у право својине без накнаде, чиме се омогућава да стекну активну страначку легитимацију у поступцима за остваривање права на градњу, а истовремено се и изједначавају у правима са лицима којима је то право већ утврђено.

Предложеном изменом у **члану 38.** проширује се број случајева када се, пре конверзије, мора утврдити земљиште за редовну употребу објекта у складу са чланом 70. Закона.Чест случај у пракси је да је на грађевинском земљишту на коме је саграђен стамбени објекат са више станова, остало уписано право коришћења у корист неког правног или физичког лица, тако да је прописаном изменом створена правна могућност да и власници на појединачним посебним физичким деловима стамбене зграде могу остварити право на конверзију права коришћења без накнаде. У циљу рационалног коришћења грађевинског земљишта, било је потребно предвидети и нормирати и овакву правну ситуацију, односно омогућити конверзију права коришћења у право својине и за власнике објеката који су изграђени на земљишту на коме је као корисник уписано неко

друго правно или физичко лице, али у оквиру грађевинског земљишта за редовно коришћење објекта, чиме је њихов правни положај изједначен са лицима којима је већ утврђена могућност на конверзију права коришћења у право својине без накнаде.

**У члану 39.** прецизиране су и допуњене одредбе члана 103. Закона које се односе на лица која имају право на конверзију уз накнаду, имајући посебно у виду да се оне већ примењују у поступцима за остваривање овог права на основу подзаконских аката-уредби, које је Влада донела. Такође, предложеном допуном прецизира се круг лица на која се примењује ова норма.

**У члану 40.** измењен је став 4. члана 104. Закона који је Одлуком Уставног суда стављен ван снаге. Предложеном изменом норма се усклађује са образложењем Одлуке Уставног суда, што је и законска обавеза предлагача. Овим чланом обухваћена је и допуна која се односи на могућност конверзије права закупа у право својине, под тачно прописаним условима.

**У члану 41.** прописан је нови члан који се односи на категорију лица за које важећим Законом нису прописана права на конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту. Након распада СФРЈ бивше републике (државе сукцесори) донеле су своје прописе којима се уређује статус имовине делова друштвених предузећа (пословних јединица) на својој територији, чије је седиште на територији других бивших република. Република Србија је донела Уредбу о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших република СФРЈ ("Службени гласник Републике Србије", број 31/01). Према одредбама ове Уредбе, од друштвене имовине делова предузећа у Републици Србији чије је седиште на територији бивше СФРЈ, формирана су нова друштвена предузећа, односно иста је припојена другом друштвеном предузећу или је та имовина решењем надлежног државног органа дата на привремено коришћење неком правном лицу у Републици Србији. У јуну 2004. године ступио је на снагу Споразум о питањима сукцесије, који обухвата и принцип реципроцитета у повраћају права на покретну и непокретну имовину. Наведенио пропис је у више наврата мењан, са циљем прописивања рокова и поступка за повраћај права. Како су неке државе сукцесори заузеле став да се за спровођење одредби Анекса Г Споразума о питањима сукцесије морају закључити посебни билатерални уговори, Уредбом је прописана и оваква могућност. Могући коначни носиоци права коришћења на грађевинском земљишту у државној својини (организована друштвена предузећа по одредбама Уредбе, нова привредна друштва која се формирају преносом удела у капиталу друштвеног предузећа бившим власницима, правна лица из бивших република када је имовина дата на привремено коришћење, Република Србија у случају да нема захтева за повраћај, као и у посебном поступку за случај дуготрајне неспособности за плаћање по Закону о стечају) ће се утврдити по окончању прописаних поступака, по Уредби или међународном билатералном уговору. У наведеној ситуацији би се стекли услови да се може вршити конверзија уз накнаду сагласно Закону о планирању и изградњи (по члану 106. уколико се

спроводи приватизација већинског друштвеног капитала или по члану 104. ако носилац буде ново привредно друштво на које се преноси удео или друго правно лице из других држава сукцесора). Без обзира на начин стицања права коришћења на грађевинском земљишту (куповина, изградња и др.), заједничко је за све наведене носиоце права коришћења да у стицању права коришћења нису платили тржишну вредност својине на грађевинском земљишту, те нема основа да се конверзија може вршити без накнаде, нити је таква могућност дата за српска правна лица у другим државама сукцесорима.

**У члану 42.** предвиђено је прецизирање у ставу који се односи на упис настале промене у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима. Наиме, пошто право из члана 109. није било никада предмет уписа, онда се не може ни предвидети обавеза брисања из јавне књиге.

**Чланом 43.** уведен је нови институт „урбана комасација” под којом се подразумева преобликовање грађевинског земљишта у комасационом подручју у грађевинске парцеле и прерасподела тих парцела које се пре комасације, због површине, облика, положаја, неодговарајућег приступа на јавну површину или из других разлога нису могле рационално користити, односно уредити. Предложеним чланом предвиђено је да Влада ближе уреди својим актом ову материју.

**У члану 44.** утврђено је да комунална предузећа која су овлашћена да дају одговарајуће сагласности на главни пројекат, могу те сагласности да траже само ако је то предвиђено локацијском дозволом. Такође, предложеним чланом је предвиђено да комунална предузећа су обавезна да прикључе објекат на инфраструктуру, када се утврди да је тај објекат подобан за употребу, а та подобност се утврђује техничким прегледом, у складу са законом.

**Члановима 45. и 46.** извршене су одговарајуће измене у погледу садржине главног пројекта, а све у циљу поједностављивања поступка издавања грађевинске дозволе у погледу техничке документације, односно њене садржине која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

**У члану 47.** прецизно је одређена надлежност министарства у вези са издавањем грађевинске дозволе за изградњу објеката од значаја за Републику Србију. Такође, усклађена је терминологија овог закона са прописима којима се уређује заштита културних добара.

**Чланом 48.** предложена је допуна члана 135. Закона тако што је прецизирани докази који се подносе уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

**Чланом 49.** прецизно је утврђена надлежност града Београда, у вези са решавањем по жалби против првостепених решења градских општина. Такође, предложеном одредбом овог члана, утврђена је и надлежност за решавање по жалби против решења којима се одобрава извођење одређених радова прописаних Законом.

**Члан 50.** односи се на допуну постојећег члана 140. Закона, којим је прописано да грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно

извођењем радова, у року од две године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

Међутим, Закон не прописује шта се дешава ако инвеститор у том року отпочне са извођењем радова али их не завршава. Последица ове, условно речено, правне празнине је што многе грађевинске парцеле у центрима већих градова Србије нису приведене планираној намени, што не дају порески приход и коче инвестиције и што несолидни инвеститори не сnose санкције за проблеме које су сами узроковали, већ имају могућност да тако недовршене објекте, у већини случајева станове, продају и по више пута, најчешће савесним трећим лицима.

Предложеном одредбом овог члана повећала би се правна сигурност на тржишту непокретности, а несолидни инвеститори би се дестимулисали да отпочну инвестицију без обезбеђених средстава за њено спровођење. Такође, предложеном допуном овог члана омогућио би се завршетак нереализованих инвестиција и остварење пореског прихода или наплата у висини пореских прихода који се не остварују због нереализоване инвестиције.

**Члановима 51. и 52.** овог закона предложене су допуне чл.141. и 142. Закона, а у циљу уједначавања правног положаја инвеститора у погледу могућности измене, како решења о грађевинској дозволи, тако и решења о одобрењу за изградњу издатог по одредбама раније важећег Закона о планирању и изградњи.

**Члановима 53. и 54.** овог закона на јасан начин је утврђено за које објекте, односно радове се не издаје грађевинска дозвола.

**Чланом 55.** смањује се, односно рационализује број доказа који се прилажу уз захтев за издавање привремене грађевинске дозволе.

**Чланом 56.** предвиђена је допуна постојећег члана 151. Закона чиме се омогућава да и лица која су завршила основне академске, односно струковне студије, звања другог степена, а затим и специјалистичке студије могу руководити грађењем објеката за које грађевинску дозволу издаје надлежна јединица локалне самоуправе.

**Чланом 57.** на јасан начин се утврђује обавеза инвеститора да сноси трошкове техничког прегледа објекта, која се у основном тексту само претпостављала.

**У члану 58.** формално се исправља грешка у основном тексту члана 156. Закона, а суштински се односи на издавање грађевинске дозволе.

**Чланом 59.** допуњен је члан 158. Закона, чиме се на недвосмислен начин прописују услови за утврђивање услова за употребу објекта, што је пропуштено у основном тексту закона. Такође, предложеном одредбом овог члана отклања се нејасноћа у вези са обавезом инвеститора да уз захтев за издавање употребне дозволе прилаже доказ о свим уплатама која је предвиђена у основном тексту Закона.

**Члановима 60 и 61.** експлицитно је наведено да ће се издата лиценца одузети ако се утврди да овлашћено лице несавесно и нестручно обавља послове за које му је лиценца издата. Такође, овим одредбама предложено је давање овлашћења надлежном министру да донесе одговарајући акт којим би се ближе уредило функционисање суда части.

**Чланом 62.** предложено је брисање става б. у члану 168. који се односи на одређивање странке у поступку издавања дозволе за уклањање објекта. Овим се спречавају злоупотребе суседског права у вези са прибављањем дозволе за уклањање објекта.

**Члановима 63-66.** предложена су решења која су у функцији ефикаснијег вршења инспекцијског надзора а која се односе нарочито на достављање и надлежност за решавање по жалби у поступку инспекцијског надзора у области изградње објеката.

**Члановима 67-71.** предложеним одредбама отклањају се поједине нејасноће у поступцима легализације објеката. Изменама појединих одредби је, кроз повећање површине за породичне стамбене објекте за које постоји могућност умањења цене легализације, повећан и број објеката, односно породица које могу остварити предвиђени попуст, као и прецизиране одредбе које се односе на могућност легализације у зонама заштите културног или природног добра, у складу са посебним законима којима се ова заштита уређује. Такође, прописани су и докази који се достављају или прибављају када је предмет легализације објекат саграђен на земљишту на коме је уписано више сукорисника, односно сувласника, а предложено решење је у складу са одредбама Закона о основама својинско-правних односа и праксом Управног суда у описаној правној ситуацији. Могућност привременог прикључења бесправно изграђених објеката до покончања поступка легализације предложеним решењима односи се на све објекта који су изграђени до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи а то је 11. септембар 2009. године.

**У члану 72.** предложено је давање овлашћења надлежном министру да донесе подзаконске акте који се односе на општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, као и на услове и нормативе за пројектовање стамбених зграда и станова.

**Чланом 73.** утврђене су санкције за привредни преступ сагласно предложеном члану 44. овог закона.

**Чланом 74.** предвиђено је да инвеститор који је остварио право на градњу у складу са одредбама раније важећег закона може тражити укидање тог решења, ако је у међувремену донет плански документ којим је за предметну зону, односно парцелу утврђена могућност изградње већег објекта.

**Чланом 75.** предвиђено је брисање досадашњег члана 219. с обзиром на прописивање новог члана 101а. овог закона.

**У члану 76.** прописан је крајњи рок, односно датум до кога ће се накнада за коришћење грађевинског земљишта плаћати у складу са раније важећим законом.

**Чланом 77.** утврђено је ступање на снагу овог закона а то је осми дан од дана његовог објављивања.

#### **IV. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ПОТРЕБНИХ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА**

За спровођење овог закона нису потребна посебна финансијска средства у буџету Републике Србије.

## **V. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ЗАКОНА**

### *Одређење проблема које овим законом треба решити*

Предложеним законом обезбеђују се услови за поједностављење административних поступака и транспарентност у остваривању права у овој области и појачава одговорност свих учесника у процесу уређења простора, односно изградње објеката.

Према основном тексту закона грађевинска дозвола, која се издаје решењем у року од осам дана од дана подношења уредног захтева, јесте управни акт на основу кога инвеститор стиче право да гради објекат. Ова дозвола је преносива, односно њена измена у погледу промене инвеститора сада је могућа. Наиме, ако се у току грађења објекта, односно извођења радова промени инвеститор, нови инвеститор је дужан да у одређеном року поднесе захтев за измену решења којим је издата грађевинска дозвола. Одредбама основног текста Закона прописано је да грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова, у року од две године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

Међутим, сада важећи закон не прописује шта се дешава ако инвеститор у том року отпочне са извођењем радова али их не завршава. Последица ове, условно речено, правне празнине је што многе грађевинске парцеле у центрима већих градова Србије нису приведене планираној намени, што не дају порески приход и коче инвестиције и што несолидни инвеститори не сnose санкције за проблеме које су сами узроковали, већ имају могућност да тако недовршене објекте, у већини случајева станове, продају и по више пута, најчешће савесним трећим лицима.

Предложеним законом обезбеђује се решавање наведених проблема, односно повећава би се правна сигурност на тржишту непокретности, а несолидни инвеститори се дестимулишу да отпочну инвестицију без обезбеђених средстава за њено спровођење. Такође, предложеним одредбама овог закона омогућио би се завршетак нереализованих инвестиција и остварење пореског прихода или наплата у висини пореских прихода који се не остварују због нереализоване инвестиције.

### *Циљеви који се доношењем овог закона постижу*

Полазећи од резултата претходне анализе важећег закона, као и подзаконских аката у области планирања и уређења простора, грађевинског земљишта и изградње објеката оцењено је да доношењем овог закона треба да се створи основ за остваривање следећих циљева:

- 1) поједностављење административних процедура које се спроводе у процесу остваривања права на градњу, од фазе доношења одлуке о приступању изради планског документа до издавања употребне дозволе, елиминисањем доказа који се прибављају пред другим посебним органима и организацијама, што истовремено значи и скраћење времена потребног за остваривање овог права;

2) прецизирање права и обавеза свих учесника у поступцима који претходе упису права својине на новоизграђеном објекту, чиме се избегава арбитрност надлежних органа;

3) проширење круга лица која могу остварити право на конверзију права коришћења у право својине без накнаде, чиме се омогућава привођење грађевинског земљишта намени изградњом објеката у складу са планским документом и истовремено доприноси рационалном коришћењу грађевинског земљишта;

4) смањење обима и врста техничке документације, чиме се смањује време потребно за остваривање права на градњу;

5) усклађивање са Одлуком Уставног суда Републике Србије везано за примену члана 104. став4. Закона.

Законом се посредно остварују и други циљеви, чиме се директно доприноси економском развоју.

*Које су друге могућности за решавање проблема разматране*

Приликом израде овог закона узета су у обзир алтернативна решења у погледу права својине на грађевинском земљишту, као и својине у поступку легализације бесправно изграђених објеката, реконструкције и доградње постојећих објеката и др. Доношење законских прописа у области јавне својине и реституције одузете имовине, односно денационализације, резултирало би друкчијим решењима у делу закона који се односи нарочито на грађевинско земљиште, затим у делу правне заштите као и на комбинацију различитих алтернатива.

*Зашто је доношење овог закона најбоље за решавање проблема*

Системским решењима предвиђеним у Нацрту закона стварају се, поред осталог, нормативне претпоставке за улагање и домаћег и страног капитала у изградњу објеката који су у функцији привредног развоја, као и пуну правну заштиту свих улагања.

*На кога ће и како утицати предложена решења*

Нацртом овог закона се пре свега обезбеђује промет и правна сигурност у пословању с грађевинским земљиштем, као и поједностављивање поступка и то за све учеснике у процесу планирања и изградње објеката

*Да ли овај закон стимулише појаву нових привредних субјеката и тржишну конкуренцију*

Послове који су у функцији реализације планирања и изградње могу обављати домаћа и страна правна лица (привредна друштва, друга правна лица и радње) као и

грађани чиме се поспешује здрава конкуренција а тиме и оснивање нових привредних субјеката.

*Који су трошкови које ће примена акта изазвати грађанима и привреди, посебно малим и средњим предузећима*

Примена овог закона неће изазвати посебне трошкове грађанима и привреди.

*Да ли су заинтересоване стране имале прилику да изнесу своје ставове о Нацрту закона*

У расправама и консултацијама као и поднетим иницијативама у току припреме овог закона са представницима министарстава и посебних организација, других органа и организација, појединих општина и градова и АП Војводине заинтересоване стране су имале прилику да изнесу своје ставове који су у великој мери утицали на коначна решења у овом закону.

*Које мере ће се током примене овог закона предузети да би се остварили циљеви доношења прописа*

Нацртом закона предвиђено је доношење нових подзаконских акта. У фази примене овог закона, јединицама локалне самоуправе, привредним друштвима и другим организацијама и грађанима ће се пружати неопходна стручна помоћ како би се остварили циљеви и разлози за доношење овог закона.