

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Imamo neke nedoumice po pitanju sprovođenja jednog broja postupaka u Gradskoj upravi grada Loznice, pa Vas molim da nam što pre date mišljenje o sledećem: Odredbom člana 68. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji koji se odnosi na Geodetski elaborat ispravke granica susednih parcela i spajanje susednih parcela istog vlasnika propisano je: "Vlasnik parcele, nakon izrade elaborata geodetskih radova, podnosi zahtev za ispravku granica parcele organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra". Pitanje glasi: Da li to znači da se navedeni postupak isključivo sprovodi pred organom nadležnim za poslove državnog premera i katastra koji odlučuje u ovom pravnom poslu, odnosno da lokalna samouprava po tom pitanju više nije nadležna? Do sada je nadležni organ Gradske uprave sprovodio postupak pod nazivom „Ispravka granica susednih parcela”.

Odgovor:

Ovaj postupak se sprovodi bez učešća organa nadležnog za poslove urbanizma, već se po izradi Elaborata i rešavanju imovinsko pravnih odnosa, direktno upućuje zahtev za upis na novoformiranoj parceli službi za katastar nepokretnosti na teritoriji gde se nepokretnost nalazi.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li je obavezno imenovanje glavnog urbaniste?

Odgovor:

Članom 51a Zakona nije izričito predviđena obaveza imenovanja glavnog urbaniste. Svaka jedinica lokalne samouprave će na osnovu svojih potreba odlučiti da li će imenovati glavnog urbanistu. Iz razloga celishodnosti može se dopustiti i mogućnost da tu funkciju za više opština vrši jedno lice.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

U kojim slučajevima je potrebno pribavljati informaciju o lokaciji?

Odgovor:

Zakon ne propisuje obavezno pribavljanje informacije o lokaciji. Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela, na osnovu važećeg planskog dokumenta i može je pribaviti lice koje želi da sazna osnovne informacije o konkretnoj lokaciji, pre izdavanja lokacijskih uslova, odnosno izrade idejnog rešenja koje se podnosi uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova. Postupak izdavanja informacije o lokaciji nije deo objedinjene procedure propisane Zakonom.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Imajući u vidu odredbu člana 53. Zakona o planiranju i izgradnji koja se odnosi na informaciju o lokaciji, konkretno, da se od stranke ne traži da uz zahtev priloži kopiju plana katastarske parcele, interesuje nas da li to znači da se navedeni dokument pribavlja po službenoj dužnosti u ime i za račun stranke, ili je u pitanju nešto drugo?

Odgovor:

Pribavljanje i izdavanje informacije o lokaciji nije deo objedinjene procedure i u skladu sa članom 53. Zakona, ovaj akt izdaje nadležni organ u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva. Zakonom nije propisana vrsta dokaza koji se podnose uz zahtev, tako da nadležni organ, u svakom konkretnom slučaju može tražiti od podnosioca dostavljanje dokaza na osnovu kojih je moguće izdati informaciju o lokaciji. Kako je za izdavanje informacije o lokaciji, u najvećem broju slučajeva, potrebna i kopija plana parcele, nema smetnji da nadležni organ traži da podnosilac zahteva dostavi kopiju plana parcele uz zahtev za izdavanje informacije o lokaciji ili da ga nadležni organ pribavi službenim putem.

Pitanje postavljeno: 06.05.2015.

Interesuje me da li se vrši promena namene zemljišta u postupku pribavljanja dozvole za izgradnju ekonomskog ili stambenog objekta u funkciji poljoprivrede na parceli koja je Prostornim planom definisana kao poljoprivredno zemljište, a pravilima građenja tog Plana je definisano da je na poljoprivrednom zemljištu dozvoljena izgradnja ekonomskih objekata, kao i individualnih stambenih objekata u funkciji poljoprivrede.

Odgovor:

Potrebno je primeniti odredbe prostornog plana.

Pitanje postavljeno: 06.05.2015.

Pitanje je vezano za potpisivanje urbanističkog plana, obzirom da koleginica koja je radila u službi i koja je rukovodila izradom plana je sada imenovana za gradskog urbanistu, više nije upošljenik Direkcije, a plan je u završnoj fazi. Samim tim što je imenovana za gradskog urbanistu ona je predsednik komisije za planove. Da li ona sada ima prava da potpiše plan, on bi trebalo da ide na javni uvid, ili je sada u sukobu, jer samim tim što nije upošljenik direkcije i obzirom na funkciju da je predsednik komisije za planove.

Odgovor:

U sukobu je interesa.

Pitanje postavljeno: 13.05.2015.

Na koji način se organizuje javna prezentacija Urbanističkog projekta, odnosno da li se javna prezentacija Urbanističkog projekta objavljuje u lokalnom dnevnom listu kao što je bilo po odredbama ranije važećeg zakona?

Odgovor:

Javna prezentacija urbanističkog projekta regulisana je članom 63. Zakona o planiranju i izgradnji. Istim članom ustanovljena je obaveza organa koji je potvrdio urbanistički projekat da u roku od pet

dana od dana potvrđivanja projekta, taj projekat objavi na svojoj internet stranici.

Pitanje postavljeno: 13.05.2015.

Ako na osnovu Zakonom o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS" br. 132/14) više nije potrebno oglašavanje javne prezentacije Urbanističkog projekta u lokalnom dnevnom listu, na koji način se oglašava javna prezentacija Urbanističkog projekta?

Odgovor:

Javna prezentacija urbanističkog projekta regulisana je članom 63. Zakona o planiranju i izgradnji. Istim članom ustanovljena je obaveza organa koji je potvrdio urbanistički projekat da u roku od pet dana od dana potvrđivanja projekta, taj projekat objavi na svojoj internet stranici.

Pitanje postavljeno: 15.05.2015.

Uzevši u obzir da Informacija o lokaciji nije dokument koji se obavezno pribavlja u objedinjenoj proceduri, da li to znači da se pre izdavanja rešenja po čl.145 ZPI, pribavljaju lokacijski uslovi? Npr, kako definisati urbanističke uslove i parametre za izgradnju pomoćnog objekta, ili prenamenu stambenog u poslovni objekat sa rekonstrukcijom objekta, odnosno, kroz koji dokument propisati neophodne uslove i potvrditi mogućnost planirane intervencije ili izgradnje, a na osnovu planskog dokumenta ili podzakonskog akta?

Odgovor:

Zakon ne propisuje obavezno pribavljanje informacije o lokaciji. Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela, na osnovu važećeg planskog dokumenta i može je pribaviti lice koje želi da sazna osnovne informacije o konkretnoj lokaciji, pre izdavanja lokacijskih uslova, odnosno izrade idejnog rešenja koje se podnosi uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

U skladu sa čl.2 Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl. Glasnik RS“, br.35/2015), lokacijski uslovi sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: Zakon).

Izuzetno od stava 1. ovog člana lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, rekonstrukciju kojom se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu, osim u slučajevima za koje je zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

Pitanje postavljeno: 20.05.2015.

Kroz koju vrstu akta se definišu urbanističko-tehnički uslovi za radove za koje se izdaje rešenje po čl.145 ZPI, samim tim i za objekte iz čl.2 tačka 24. i 24a? Da li su to lokacijski uslovi, informacija o lokaciji, ili nešto treće? Ukoliko takva vrsta akta ne postoji, kako se očekuje da će obrađivač na

izdavanju dozvola, pored svog posla, obavljati i posao urbaniste?

Odgovor:

Zakon ne propisuje obavezno pribavljanje informacije o lokaciji. Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela, na osnovu važećeg planskog dokumenta i može je pribaviti lice koje želi da sazna osnovne informacije o konkretnoj lokaciji, pre izdavanja lokacijskih uslova, odnosno izrade idejnog rešenja koje se podnosi uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

U skladu sa čl.2 Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl. Glasnik RS“, br.35/2015), lokacijski uslovi sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: Zakon).

Izuzetno od stava 1. ovog člana lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, rekonstrukciju kojom se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu, osim u slučajevima za koje je zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

Pitanje postavljeno: 26.05.2015.

U članu 65. zakona o planiranju i izgradnji piše '\ ' da se na većem broju katastarskih parcela može obrazovati jedna ili više građevinskih parcela '\ ' Da li to znači da isključivo mogu da se formiraju samo građevinske parcele od kompletne površine parcela uključenih u projekat preparcelacije ili može da ostane neki deo kao katastarska parcela ako ne ispunjava uslove za građevinsku parcelu, pa da se u nekom drugom projektu preparcelacije kada se za to stvori interes investitora taj deo katastarske parcele sa još nekom katastarskom parcelom formira u jednu novu građevinsku parcelu. Tumačenje lokalne uprave je da iz projekta preparcelacije mogu isključivo da izađu samo građevinske parcele a da ne može da ostane ni jedan deo katastarske parcele, koja bi kasnije uz neku drugu parcelu formirala građevinsku.

Odgovor:

Članom 65. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se uslovi i način preparcelacije utvrđuju u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet, na osnovu podzakonskog akta kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje. U stavu 2. istog člana (koji ste se i Vi pozvali) propisano je da se veći broj građevinskih parcela (na jednoj katastarskoj parceli) može deliti parcelacijom **do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji** ili ukрупniti preparcelacijom, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno, planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele, na osnovu projekta parcelacije, pod uslovima i na način propisanim u stavu 1. istog člana. Iz citiranih odredaba člana 65. Zakona o planiranju i izgradnji proizlazi da se preparcelacija ne može vršiti tako da neka parcela bude manja od minimuma utvrđenog za građevinsku parcelu shodno pravilima o parcelaciji.

Pitanje postavljeno: 09.06.2015.

Primili smo zahtev za izdavanje lokacijskih uslova za lokaciju koja pripada urbanističkom bloku za koji nije donet Plan detaljne regulacije, ali je 27.8.2014. doneta Odluka o izradi plana detaljne regulacije. U tekstu odluke nije utvrđena zabrana izgradnje u obuhvatu planskog dokumenta, samo je propisan rok od 12 meseci za izradu Nacrta plana detaljne regulacije. Da li za predmetnu lokaciju možemo izdati lokacijske uslove na osnovu člana 57.stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, uz primenu člana 27. stav 6.,a na osnovu Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju?

Odgovor:

Shodno članu 57. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. ovog zakona, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

U skladu sa članom 27. stav 6. odlukom o izradi planskog dokumenta iz stava 1. ovog člana može se utvrditi period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, a najduže 12 meseci od dana donošenja te odluke. Ako u propisanom roku plan detaljne regulacije ne bude usvojen, lokacijski uslovi izdaće se u skladu sa članom 57. stav 5. ovog zakona.

Ukoliko nije utvrđen period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, mišljenja smo da je moguće izdati lokacijske uslove na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

Pitanje postavljeno: 03.06.2015.

Generalnim urbanističkim planom, određena je trasa magistralnog kolektora (zatvoreni kanal) za prihvatanje atmosferskih voda, na katastarski definisanoj parceli vodnog zemljišta, koje je u vlasništvu Vodoprivrede. Iznad kolektora planirana je pešačko -biciklistička staza koja prati trasu kolektora. Rešenje trase kolektora je preuzeto iz važećeg Regulacionog plana i ugrađeno u planu višeg reda. Da li izradom Plana generalne regulacije može da se dislocira ili ukine trasa kolektora i pešačko-biciklističkog koridora koja je planom višeg reda utvrđena i da se promeni prvobitno definisana namena.

Odgovor:

Shodno čl. 33. Zakona o planiranju i izgradnji, dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja moraju biti usklađeni, tako da dokument užeg područja mora biti u skladu sa dokumentom šireg područja.

Pitanje postavljeno: 05.06.2015.

Molim vas pojašnjenje sadržaja elaborata geodetskih radova za spajanje susednih parcela istog vlasnika. Ko rukovodi izradom elaborata obzirom da je isti vrsta urbanističko-tehničkog dokumenta.

Odgovor:

Shodno čl.68. Zakona o planiranju i izgradnji:

Ispravka granica susednih katastarskih parcela, spajanje susednih katastarskih parcela istog vlasnika, kao i spajanje susednih parcela na kojima je isto lice vlasnik ili dugoročni zakupac na osnovu ranijih propisa, vrši se na osnovu elaborata geodetskih radova.

Elaborat geodetskih radova iz stava 1. ovog člana izrađuje se u skladu sa propisima o državnom premeru i katastru.

Pre izrade elaborata geodetskih radova, vlasnik katastarske parcele rešava imovinsko pravne odnose.

Ukoliko je susedna katastarska parcela u javnoj svojini, saglasnost za ispravku granice daje nadležni pravobranilac.

Vlasnik parcele, nakon izrade elaborata geodetskih radova, podnosi zahtev za ispravku granica parcele organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra.

Uz zahtev iz stava 5. ovog člana, vlasnik podnosi i dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima.

Prilikom ispravke granice susednih parcela mora se poštovati pravilo da katastarska parcela u javnoj svojini koja se pripaja susednoj parceli ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja.

Troškove ispravke granica parcele snosi vlasnik, odnosno zakupac katastarske parcele.

Pitanje postavljeno: 16.06.2015.

Dilema je sledeća: 1. Zakon o planiranju i izgradnji je usvojen i primenjuje se 2. Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja nije donešen. Kako obraditi dokument za Rani javni uvid bez pravilnika? Da li se držati sadržaja koji je predviđen u nedonešenom Pravilniku ili smisliti metodologiju po svom nahođenju? Ovo pitanje se odnosi, kako na planska dokumenta, tako i na urbanističke projekte.

Odgovor:

Shodno čl.222. Zakona o planiranju i izgradnji, do donošenja podzakonskih akata na osnovu ovlašćenja iz ovog zakona, primenjivaće se podzakonski akti doneti na osnovu zakona koji prestaje da važi danom stupanja na snagu ovog zakona, ako nisu u suprotnosti sa ovim zakonom.

U skladu da čl. 130 (s3) Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji, **(Samostalni članovi Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji,**

„Sl.glasnik RS“, br.132/2014), planski dokumenti doneti do dana stupanja na snagu ovog zakona ostaju na snazi.

Takođe, shodno **čl. 215.** ovog zakona:

Opština, odnosno grad doneće prostorni plan u roku od 18 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Opština, grad i grad Beograd doneće plan generalne regulacije, odnosno planove generalne regulacije za sedište jedinice lokalne samouprave u roku od dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Opština, grad i grad Beograd doneće planove generalne regulacije za ostala naselja, koji su predviđeni za donošenje prostornim planom jedinice lokalne samouprave, u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do stupanja na snagu planskih dokumenata iz st. 1, 2. i 3. ovog člana primenjivaće se postojeći prostorni i urbanistički planovi.

Pitanje postavljeno: 19.06.2015.

Članom 36 definisano je da izradom urbanističkog plana rukovodi odgovorni urbanista. Ovim članom nije definisana struka rukovodioca urbanističkog plana. U tom smislu, da li nosilac licence 202 ili 203 (odgovorni urbanista koji nije arhitektonske struke) može biti rukovodilac tj. nosilac izrade ("potpisnik") urbanističkog plana?

Odgovor:

Shodno članu 36. Zakona o planiranju i izgradnji, planske dokumente pod uslovima propisanim ovim zakonom, može da izrađuje javno preduzeće, odnosno druga organizacija koju osnuje jedinica lokalne samouprave za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja, kao i privredna društva, odnosno druga pravna lica, koja su upisana u odgovarajući registar za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja i izrade planskih dokumenata.

Izradom prostornih, odnosno urbanističkih planova rukovodi odgovorni planer, odnosno odgovorni urbanista.

U skladu sa članom 38. ovog zakona, odgovorni urbanista može biti lice sa stečenim visokim obrazovanjem odgovarajuće struke, na akademskim studijama drugog stepena (diplomske akademske studije - master, specijalističke akademske studije) odnosno lice sa visokom školskom spremom odgovarajuće struke i najmanje pet godina odgovarajućeg radnog iskustva, koje ima stručne rezultate na izradi dokumenata urbanističkog planiranja i odgovarajuću licencu izdatu u skladu sa ovim zakonom.

Shodno čl.5. i čl.6. Odluke o vrstama licenci koju izdaje Inženjerska komora Srbije, nosilac licence 202 može biti Odgovorni urbanista za rukovođenje izradom urbanističkih planova za saobraćajnice, dok nosilac licence 203 može biti Odgovorni urbanista za rukovođenje izradom urbanističkih planova infrastrukture.

Odgovarajućom licencom za rukovođenje izradom urbanističkih planova, shodno čl.3 i čl.4. Odluke o vrstama licenci, smatraju se licence **200** (Odgovorni urbanista za rukovođenje izradom urbanističkih planova i urbanističkih projekata) i **201** (Odgovorni urbanista za rukovođenje izradom urbanističkih planova).

Pitanje postavljeno: 01.07.2015.

Opština je donela Prostorni plan opštine kojim su određene granice građevinskih područja naselja. U jednom broju naselja granice građevinskog područja su proširene. Deo novih granica deli katastarske parcele koje su do tada bile vangrađevinski reon. Prilikom podnošenja zahteva RGZ od nas se zahtevalo da u takvim slučajevima radimo projekte parcelacije pa tek onda da podnosimo zahtev za sprovođenje novih granica. Ovakav način prouzrokuje angažovanje značajnih finansijskih sredstava i dovodi u pitanje sprovođenje Prostornog plana. Pitanje je: da li RGZ može u ovakvim slučajevima sprovesti granice građevinskih područja naselja bez prethodne izrade projekata preparcelacije ili je njegova izrada obavezna.

Odgovor:

Shodno čl. 65 i 66. Zakon o planiranju i izgradnji, izrada projekta parcelacije/preparcelacije je obavezna.

Pitanje postavljeno: 06.07.2015.

Molimo vas da nam pomognete u tumačenju odredbi koje se odnose na članove 60,61, kao i obaveza nadležnog odeljenja (organa) za urbanizam vezanih za pribavljanje uslova za izradu urbanističkog projekta osim onih propisanih članom 63 koji je potpuno jasan. Naime, Prostornim planom opštine je predviđena izrada urbanističkog projekta za izgradnju mini i malih hidroelektrana. Investitor, koji je zainteresovan za izgradnju objekta je od nadležnog organa dobio informaciju o lokaciji u kojoj stoji da je u obavezi da izradi urbanistički projekat, koji je kasnije dokument koji je osnov za izdavanje lokacijskih uslova. Investitor smatra da smo, kao organ za izdavanje lokacijskih uslova, a u okviru objedinjene procedure, pribavljamo uslove od imaooca javnih ovlašćenja. Investitor nije ugovorio sa privrednim društvom izradu urbanističkog projekta koji po nama, zastupajući investitora, a kao preduzeće registrovano za izradu urbanističkih planova, pribavlja sve potrebne uslove od nadležnih preduzeća i ministarstava. Pitanje glasi: 1. Ko je u obavezi da pribavlja uslove? 2. Kako postupiti ako je odeljenje nadležno, objedinjena procedura ili ne? 3. Da li smo u pravu, s obzirom na to šta je sadržina urbanističkog projekta (sadrži uslove priključka na infrastrukturu, vodne uslove, geomehaniku, uslove zaštite prirode itd..) da treba da bude zadatak privrednog društva (član 62 ZPI).

Odgovor:

Pribavljanje uslova za izradu urbanističkog projekta nije deo objedinjene procedure. Samim tim, organ za izdavanje građevinskih dozvola nije zadužen za pribavljanje uslova za izradu urbanističkog projekta.

Privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, koji su upisani u odgovarajući registar za izradu urbanističkih planova i izradu tehničke dokumentacije koji izrađuju urbanistički projekat - pribavlja uslove od nadležnih preduzeća, potrebne za izradu urbanističkog projekta.

Pitanje postavljeno: 09.07.2015.

DA LI NADLEŽNA SLUŽBA OPŠTINSKE UPRAVE POTVRĐUJE DA JE ELABORAT GEODETSKIH RADOVA U SKLADU SA PLANSKIM DOKUMENTOM?

Odgovor:

Ne.

Jedino u slučaju kada se vrši parcelacija, odnosno preparcelacija, organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma potvrđuje projekat parcelacije, odnosno preparcelacije.

Pitanje postavljeno: 28.07.2015.

Da li objekat javne namene može biti izgrađen i na zemljištu koje nije planirano za javnu namenu u skladu sa važećim urbanističkim planom.

Odgovor:

Ne, u navedenom slučaju potrebno je pristupiti izmeni planskog dokumenta.

Shodno čl.46. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, Odlukom o izmenama i dopunama planskog dokumenta definiše se deo obuhvata planskog dokumenta koji se menja.

Shodno čl.48. stav 5. ovog zakona, nacrt za izmenu i dopunu planskog dokumenta, u zavisnosti od potrebe, može da sadrži samo tekstualni prilog.

Pitanje postavljeno: 31.07.2015.

Da li se pod "podnosiocem zahteva" za potvrđivanje projekata parcelacije/ preparcelacije, u smislu člana 65. Zakona o planiranju i izgradnji, podrazumeva vlasnik parcele koja je predmet projekta ili to može biti drugo zainteresovano lice (neko ko nije ni vlasnik, ni korisnik, ni zakupac parcele).

Odgovor:

Mišljenja smo da podnosilac zahteva mora biti pravni interes da postupak preparcelacije bude sproveden.

Pitanje postavljeno: 03.08.2015.

Članom 68 Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da se ispravka granica susednih katastarskih parcela vrši na osnovu elaborata geodetskih radova. Da li se ovaj član odnosi samo na ispravku granica susednih katastarskih parcela istog vlasnika ili i na parcele različitih vlasnika. U konkretnom slučaju u pitanju su tri parcele različitih vlasnika gde se jednoj parceli na osnovu ispravke granica pripaja ukupno 78m², sve parcele su u privatnoj svojini (gradsko građevinsko zemljište). Da li je, kada su različiti vlasnici parcela, za ispravku granice dovoljan elaborat geodetskih radova ili je potreban projekat preparcelacije tj. parcelacije koji mora biti potvrđen od organa jedinice lokalne samouprave nadležne za poslove urbanizma.

Odgovor:

Shodno čl.68. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, ispravka granica susednih katastarskih parcela, spajanje susednih katastarskih parcela istog vlasnika, kao i spajanje susednih parcela na kojima je isto lice vlasnik ili dugoročni zakupac na osnovu ranijih propisa, vrši se na osnovu elaborata geodetskih radova.

Shodno navedenom, s obzirom da nije napomenuto, mišljenja smo da, u slučaju ispravke granice susednih katastarskih parcela, na katastarskim parcelama ne mora biti isto lice vlasnik.

Takođe, shodno čl.68. stav 3. ovog zakona, pre izrade elaborata geodetskih radova, vlasnik katastarske parcele rešava imovinsko-pravne odnose.

Shodno čl.65. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, na većem broju katastarskih parcela može se obrazovati jedna ili više građevinskih parcela na osnovu projekta preparcelacije, na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet, obrazovaće se na osnovu podzakonskog akta kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje.

Shodno navedenom, ukoliko je reč o obrazovanju građevinske parcele od većeg broja katastarskih parcela, vrši se izrada projekta preparcelacije.

Pitanje postavljeno: 03.08.2015.

Zadnji deo kuće suseda udaljen je od naše međe max 1m i na tom rastojanju ima 9 prozora otvorenih prema nama, od kojih 2 izuzetno velika. Sused je 2006-2007.g dobio dozvolu za dogradnju sprata i otvaranje prozora od nadležnog Odeljenja za urbanizam, a 2009.g. i upotrebnu dozvolu. Moja kuća je udaljena od iste međe 4,50m i podnela sam zahtev za dobijanje lokacijske dozvole za dogradnju kuće 3m prema susedovoj parceli, pri čemu ne nameravam da otvaram prozore. Odbijena sam i od Urbanizma i od Opštinskog veća sa obrazloženjem da moram biti udaljena 5m od medje prema susedu, zato što susedni objekat ima otvorene prozore. Iste je otvorio bez naše saglasnosti. Šta Zakon propisuje u ovom slučaju i da li je doneta ispravna odluka kojom sam odbijena za lokacijsku dozvolu? Da li je moguće da je Zakon iz 2006-2007 g. dozvoljavao gradnju i otvaranje prozora na udaljenosti manjoj od 1m? Molim Vas za savet šta ja mogu dalje da učinim?

Odgovor:

To nije regulisano odredbama Zakona o dopunama i izmenama Zakona o planiranju i izgradnji iz decembra 2014. godine.

Shodno **čl.57.** Zakona o planiranju i izgradnji:

Lokacijski uslovi se izdaju na osnovu prostornog plana područja posebne namene i prostornog plana jedinice lokalne samouprave, za delove teritorije u obuhvatu plana za koje nije predviđena izrada urbanističkog plana.

Lokacijski uslovi se izdaju na osnovu plana generalne regulacije, za delove teritorije za koje nije predviđena izrada plana detaljne regulacije.

Lokacijski uslovi se izdaju na osnovu plana detaljne regulacije.

Ukoliko je planskim dokumentom predviđena izrada urbanističkog projekta, ili je urbanistički projekat izrađen po zahtevu investitora, lokacijski uslovi se izdaju na osnovu tog planskog dokumenta i urbanističkog projekta.

Ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. ovog zakona, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

Lokacijski uslovi iz stava 5. ovog člana obavezno sadrže: klasu i namenu objekta, položaj objekta u odnosu na regulacione linije, dozvoljeni indeks zauzetosti parcele, dozvoljenu visinu objekta, bruto razvijenu građevinsku površinu objekta (BRGP), uslove i način obezbeđenja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila.

Lokacijski uslovi važe 12 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima, za katastarsku parcelu za koju je podnet zahtev.

Podnosilac zahteva može podneti zahtev za izmenu jednog ili više uslova za projektovanje, odnosno priključenje objekta na infrastrukturnu mrežu u kom slučaju se vrši izmena lokacijskih uslova.

Shodno ovome, može se izvršiti uvid u odgovarajući planski akt u kome je ovo pitanje regulisano.

Pitanje postavljeno: 10.08.2015.

Da li se zamenik predsednika i sekretar Komisije za planove jedinice lokalne samopurave smatraju članovima komisije u smislu čl.14. stav 1. Pravilnika o uslovima i načinu rada Komisije za stručnu kontrolu planskih dokumenata, komisije za kontrolu usklađenosti planskih dokumanata i Komisije za planove jedinice lokalne samouprave kojima pripada naknada za rad.

Odgovor:

Ukoliko su odlukom skupštine jedinice lokalne samouprave zamenik predsednika i sekretar određeni za članove Komisije za planove jedinice lokalne samouprave, shodno čl. 14. stav 1. Pravilnik o uslovima i načinu rada Komisije za stručnu kontrolu planskih dokumenata, Komisije za kontrolu usklađenosti planskih dokumenata i Komisije za planove jedinice lokalne

samouprave („Sl. glasnik RS“, 55/2015), pripada im naknada za rad u komisiji.

Pitanje postavljeno: 18.08.2015.

Postao sam vlasnik placa na ŠUMSKOM ZEMLJIŠTU 5.KLASE koji ima građevinsku dozvolu za objekat (33m2u osnovi) ali taj objekat je kompletno uništen u požaru(prethodni vlasnik je naplatio štetu od osiguranja). Pošto imam građevinsku dozvolu i projekat od uništenog objekta da li ja mogu izgraditi isti (po projektu) objekat ili novi objekat po starim gabaritima bez nove građevinske dozvole. Ako ne mogu šta mi je sve potrebno za ponovnu izgradnju. Pitanje postavljam i zbog toga šta je plac šumsko zemljište po katastru. Planiram da plac uskoro prebacim u seosko gazdinstvo.

Odgovor:

Shodno čl.89. Zakona o planiranju i izgradnji, kada se planskim dokumentom promeni namena šumskog u građevinsko zemljište, organ nadležan za donošenje plana je dužan da u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu planskog dokumenta, ministarstvu nadležnom za poslove šumarstva i organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra dostavi akt koji sadrži popis katastarskih parcela kojima je promenjena namena.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene šumskog zemljišta-šume, u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti.

Vlasnik katastarske parcele kojoj je promenjena namena iz šumskog u građevinsko zemljište dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja lokacijskih uslova, odnosno građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuju šume.

Promena namene iz šumskog u građevinsko zemljište sadržana u planskom dokumentu se smatra opštim interesom u skladu sa članom 10. Zakona o šumama ("Službeni glasnik RS", br. 30/10 i 93/12).

Od dana stupanja na snagu planskog dokumenta kojim je izvršena promena namene šumskog zemljišta u građevinsko zemljište, vlasnik takvog zemljišta ostvaruje sva prava vlasnika na građevinskom zemljištu, u skladu sa ovim zakonom.

Shodno čl.53a ovog zakona, lokacijski uslovi su javna isprava koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a sadrži sve uslove za izradu tehničke dokumentacije. Lokacijski uslovi se izdaju za izgradnju, odnosno dogradnju objekata za koje se izdaje građevinska dozvola, kao i za objekte koji se priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu.

Shodno čl.135. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, građevinska dozvola se izdaje investitoru koji uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole dostavi projekat za građevinsku dozvolu, ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu i koji je dostavio dokaze propisane podzakonskim aktom kojim se bliže uređuje sadržina i način izdavanja građevinske dozvole i platio odgovarajuće administrativne takse. Sastavni deo zahteva je i izvod iz projekta za izdavanje građevinske dozvole potpisan i overen pečatom lične licence od strane glavnog projektanta.

Shodno čl.135. stav 12. ovog zakona, građevinska dozvola se izdaje na osnovu važećih lokacijskih uslova nezavisno od toga po čijem zahtevu su lokacijski uslovi izdati.

Shodno čl.15. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl.glasnik RS“, br.22/2015), postupak za izdavanje građevinske dozvole pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se:

1) izvod iz projekta za građevinsku dozvolu, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;

2) **projekat za građevinsku dozvolu**, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina

tehničke dokumentacije (*Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata*, „Sl. glasnik RS“, br.23/2015), u elektronskoj formi, kao i onoliko primeraka u papirnoj formi koliko podnosilac zahteva želi da mu nadležni organ overi i vrati prilikom izdavanja građevinske dozvole;

3) dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se i:

1) dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu ili objektu u smislu Zakona, osim ako je to pravo upisano u javnoj knjizi ili je uspostavljeno zakonom;

2) ugovor između investitora i finansijera, ako postoji;

3) ugovor između investitora i imaoca javnih ovlašćenja, odnosno drugi dokaz o obezbeđivanju nedostajuće infrastrukture, ako je to uslov za izdavanje građevinske dozvole predviđen lokacijskim uslovima;

4) izveštaj revizione komisije, za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine;

5) energetska dozvolu, izdatu u skladu sa posebnim zakonom, za izgradnju energetskih objekata za koje postoji obaveza pribavljanja energetske dozvole;

6) saglasnost preostalih suvlasnika, overena u skladu sa zakonom, ako se gradi ili se izvode radovi na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u suvlasništvu više lica;

7) ugovor sa vlasnikom objekta, odnosno vlasnicima posebnih delova objekta, zaključen u skladu sa zakonom kojim se uređuje nadziđivanje, odnosno pretvaranje zajedničkih prostorija u stambeni, odnosno poslovni prostor, ako se vrši takva vrsta radova;

8) uslovi za projektovanje i priključenje objekata na distributivni, odnosno prenosni sistem električne energije, kao i na distributivni, odnosno sistem za transport prirodnog gasa, koji su pribavljeni u skladu sa zakonom kojim se uređuje energetika, a nisu sadržani u lokacijskim uslovima.

Za objekte za koje je propisano plaćanje doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, sastavni deo zahteva iz stava 1. ovog člana je i izjašnjenje podnosioca o načinu plaćanja doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, kao i sredstvima obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate, za objekte čija ukupna bruto razvijena građevinska površina prelazi 200 m² i koji sadrži više od dve stambene jedinice.

Nadležni organ bez odlaganja potvrđuje prijem zahteva i priložene dokumentacije.

Takođe, shodno čl.84. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata („Sl. glasnik RS“, br.23/2015), ukoliko je glavni projekat izrađen u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik

RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13, 98/13 - US) u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog pravilnika može se koristiti kao:

1. projekat za građevinsku dozvolu, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta za građevinsku dozvolu, u skladu sa članom 50. ovog pravilnika i izvoda iz projekta za građevinsku dozvolu, u skladu sa članom 33. ovog pravilnika, u postupku pribavljanja građevinske dozvole,
2. idejni projekat za objekte iz čl. 145. i 147. Zakona, uz obaveznu izradu glavne sveske idejnog projekta, u skladu sa članom 42. ovog pravilnika,
3. projekat za izvođenje, uz obaveznu izradu glavne sveske projekta za izvođenje, u skladu sa članom 61. ovog pravilnika, za potrebe izgradnje objekta, odnosno izvođenja radova, koja otpočne u navedenom roku.

Pitanje postavljeno: 20.08.2015.

Nameravamo da kupimo plac i krenemo u izgradnju privatne-porodične kuće. Čuli smo da je promenjen Zakon i da po novom veličina placa mora da bude najmanje 6 ari da bi mogla da se dobije građevinska dozvola. Molim vas da mi odgovorite da li je ovo tačno (kolika je minimalna velicina placa da bi se dobile sve potrebne dozvole za gradnju).

Odgovor:

Shodno čl.31. stav 1. tač. 2) Zakona o planiranju i izgradnji, **pravila građenja u prostornom planu područja posebne namene, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i planovima generalne i detaljne regulacije** sadrže naročito uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalnu i maksimalnu površinu građevinske parcele.

Takođe, ukoliko se primenjuju odredbe Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Sl. glasnik RS“, br.22/2015), odredbama čl.6-12 ovog pravilnika određena su opšta pravila za parcelaciju, odnosno najmanja površina građevinske parcele za pojedinačne zone (zone kuća za odmor, seoske zone, zone retkih naselja i porodične gradnje, opšte stambene zone, mešovite zone, gradske stambene zone i centralne gradske zone u naseljima srednjih i većih gustina, periferne poslovne, privredne i industrijske zone i ostale zone).

Pitanje postavljeno: 24.08.2015.

Da li se urbanistički plana započet po starom Zakonu, koji ima Koncept plana, završava po starom Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenta prostornog i urbanističkog planiranja ili se usaglašava sa odredbama novog Pravilnika - obzirom da po novom Pravilniku ne postoji izvod iz tekstualnog dela koncepta plana u vidu zaključaka, a konkretan plana sadrži koncept koji je prošao stručnu kontrolu Komisije za planove?

Odgovor:

Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja izrađuju se na osnovu Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl.glasnik RS“, br.64/2015).

Pitanje postavljeno: 24.08.2015.

U planu generalne regulacije za objekte infrastrukture od strane imaoća ovlašćenja (operator distributivnog sistema gasa) pri izradi plana generalne regulacije (pre 3 godine) postavljeno je ograničenje na promenu i povećanje lokacije objekta koji je na liniji gasovoda i u svrsi gasovoda. Da li mora da se menja plan generalne regulacije odmah, ili se mogu dobiti lokacijski uslovi (građevinska dozvola) uslovno, a da se plan generalne regulacije menja paralelno sa dobijanjem ovih uslova.

Odgovor:

Shodno čl.57. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, lokacijski uslovi se izdaju na osnovu plana generalne regulacije, za delove teritorije za koje nije predviđena izrada plana detaljne regulacije.

Čl.215.

Opština, odnosno grad doneće prostorni plan u roku od 18 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Opština, grad i grad Beograd doneće plan generalne regulacije, odnosno planove generalne regulacije za sedišta jedinice lokalne samouprave u roku od dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Opština, grad i grad Beograd doneće planove generalne regulacije za ostala naselja, koji su predviđeni za donošenje prostornim planom jedinice lokalne samouprave, u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do stupanja na snagu planskih dokumenata iz st. 1, 2. i 3. ovog člana primenjivaće se postojeći prostorni i urbanistički planovi.

Informacija o lokaciji i lokacijska dozvola izdavaće se na osnovu postojećih prostornih i urbanističkih planova do dana stupanja na snagu planskih dokumenata iz st. 1, 2. i 3. ovog člana.

Postupak izrade i donošenja prostornog, odnosno urbanističkog plana započet pre stupanja na snagu ovog zakona, nastaviće se po odredbama ovog zakona, osim za prostorne, odnosno urbanističke planove za koje je obavljen javni uvid koji će se okončati po propisima po kojima su započeti.

Član 130 (s3)

Planski dokumenti doneti do dana stupanja na snagu ovog zakona ostaju na snazi. Postupak izrade i donošenja prostornog, odnosno urbanističkog plana započet pre stupanja na snagu ovog zakona, nastaviće se po odredbama ovog zakona, osim za prostorne, odnosno urbanističke planove za koje je doneta odluka o izradi, a koji se mogu okončati po odredbama zakona po kojima su započeti. Donosioci planskih dokumenata dužni su da, prilikom izmene i dopune planskog dokumenta po stupanju na snagu ovog zakona, sadržinu i postupak usvajanja planskog dokumenta usklade sa odredbama ovog zakona

Čl.46.

Odluku o izradi planskog dokumenta donosi organ nadležan za njegovo donošenje, po prethodno pribavljenom mišljenju organa nadležnog za stručnu kontrolu, odnosno komisije za planove.

Odluka iz stava 1. ovog člana sadrži naročito:

- 1) naziv planskog dokumenta;
- 2) okvirne granice obuhvata planskog dokumenta sa opisom;
- 3) uslove i smernice planskih dokumenata višeg reda i razvojnih strategija i spisak podloga;
- 4) principe planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite prostora;
- 5) vizija i ciljevi planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja;
- 6) konceptualni okvir planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja sa strukturom osnovnih namena prostora i korišćenja zemljišta;
- 7) rok za izradu planskog dokumenta;
- 8) način finansiranja izrade planskog dokumenta sa okvirnom procenom finansijskih sredstava;
- 9) mesto i način obavljanja javnog uvida;
- 10) odluku o izradi ili nepristupanju izrade strateške procene uticaja.

Odluka o izradi se objavljuje u odgovarajućem službenom glasilu.

Organi, organizacije i javna preduzeća, koji su ovlašćeni da utvrđuju uslove za zaštitu i uređenje prostora i izgradnju objekata u fazi izrade ili izmene planskih dokumenata, dužni su da po zahtevu nosioca izrade plana, u roku od 30 dana, dostave sve tražene podatke, bez naknade.

U cilju izrade, odnosno izmene prostornog i urbanističkog plana, na zahtev ministarstva nadležnog za poslove odbrane, nadležni organ za poslove državnog premera i katastra ustupa postojeće kopije katastarskih podloga, katastar podzemnih vodova, kao i orto-foto snimke bez naknade.

Odlukom o izmenama i dopunama planskog dokumenta definiše se deo obuhvata planskog dokumenta koji se menja.

Pre donošenja odluke o izradi planskog dokumenta, nosilac izrade plana pribavlja od nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine mišljenje na predlog odluke o izradi ili nepristupanju izrade strateške procene uticaja.

Pre donošenja odluke o izradi planskog dokumenta, nosilac izrade plana pribavlja mišljenje nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine o potrebi izrade strateške procene uticaja na životnu sredinu.

Takođe,

U slučaju da je donošenje urbanističkog plana u toku, shodno čl.54. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, do donošenja urbanističkog plana u skladu sa ovim zakonom, lokacijski uslovi za

dogradnju postojeće komunalne infrastrukture izdaju se us skladu sa faktičkim stanjem u regulaciji postojeće saobraćajnice ili druge javne površine.

Pitanje postavljeno: 10.09.2015.

poštovani molim vas ako ste u mogućnosti da mi date odgovor da li postoji način da se dobije građevinska dozvola mimo opštine surčin pošto istu smo tražili ali ne možemo da je dobijemo, u opštini nam je rečeno da se za područje dobanovaca dozvole ne izdaju jer se čeka detaljan plan za taj deo opštine, a to već traje duže vremena

Odgovor:

Ukoliko se parcela nalazi na teritoriji opštine Surčin, zahtev za izdavanje građevinske dozvole se podnosi nadležnom organu opštine Surčin, osim ukoliko je reč o objektima iz čl.133. i 134, kada je za izdavanje građevinske dozvole nadležno ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno autonomna pokrajina.

Shodno članu 57. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. ovog zakona, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

U skladu sa članom 27. stav 6. odlukom o izradi planskog dokumenta iz stava 1. ovog člana može se utvrditi period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, a najduže 12 meseci od dana donošenja te odluke. Ako u propisanom roku plan detaljne regulacije ne bude usvojen, lokacijski uslovi izdaće se u skladu sa članom 57. stav 5. ovog zakona.

Ukoliko nije utvrđen period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, mišljenja smo da je moguće izdati lokacijske uslove na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

Pitanje postavljeno: 14.09.2015.

Odeljenje je podnosiocu zahteva izdalo Lokacijske uslove za katastarsku parcelu za koju je prostornim planom predviđena razrada izradom Plana detaljne regulacije . U lokacijskim uslovima su navedena ograničenja u smislu obaveze izrade urbanističkog plana , kao I da se na osnovu istih ne može podneti zahtev za izdavanje građevinske dozvole. Investitor je nezadovoljan lokacijskim uslovima podneo prigovor Opštinskom veću u zakonskom roku. U postupku odlučivanja po prigovoru, koji akt donosi Opštinsko veće i šta su posle toga obaveze Odeljenja u slučaju da se od strane Opštinskog veća usvoji prigovor, da li je to konačan akt ili je potrebno da Odeljenje donese nove lokacijske uslove po želji investitora, čak i kada je to u suprotnosti sa važećim planskim dokumentima?

Odgovor:

Shodno članu 57. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. ovog zakona, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

U skladu sa članom 27. stav 6. odlukom o izradi planskog dokumenta iz stava 1. ovog člana može se utvrditi period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, a najduže 12 meseci od dana donošenja te odluke. Ako u propisanom roku plan detaljne regulacije ne bude usvojen, lokacijski uslovi izdaće se u skladu sa članom 57. stav 5. ovog zakona.

Ukoliko nije utvrđen period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, mišljenja smo da je moguće izdati lokacijske uslove na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

Pitanje postavljeno: 27.08.2015.

Obzirom da se izveštaj o starteškoj proceni uticaja na životnu sredinu radi kao poseban elaborat i deo je dokumentacione osnove plana (u slučaju kada se izrađuje) da li je potrebno da se celokupan Izveštaj objavi u službenom glasniku zajedno sa planom (u Zakonu o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu stoji jasno da se Odluka o izradi objavljuje, dok za Izveštaj ne stoji)?

Odgovor:

Shodno čl.18. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br.64/2015), sastavni deo **prostornog plana područja posebne namene** - analitičko dokumentacione osnove, je izveštaj o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu, u skladu sa zakonom kojim se uređuje obaveza strateške procene uticaja na životnu sredinu za razvojne planove i programe.

S obzirom da je u ovom pravilniku samo čl.18. napomenuto da je sastavni deo prostornog plana područja posebne namene - izveštaj o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu, mišljenja smo da jedino u tom slučaju postoji obaveza objavljivanja predmetnog izveštaja.

Pitanje postavljeno: 27.08.2015.

Imamo novi objekat kome je potrebna trafostanica i napojni vod . Kako uraditi idejno rešenje sa predlogom veza i kabla za lokacijske uslove kada ne znamo iz koje trafo stanice (leve ili desne koje su oko 600 metara udaljene) i kojom vrstom kabla. Uslove u objedinjenoj proceduri mora da pribavlja gradska uprava a za to je potrebno idejno rešenje. Znači mi trebamo nagađati idejna rešenja dok ne pogodimo gde su slobodni kapaciteti u TS i da nas bezbroj puta odbiju ili treba da dobijemo prvo \"neke tehničke uslove\" u objedinjenoj proceduri, koje bi poslužile za izradu idejnog rešenja i dobijanja lokacijskih uslova.

Odgovor:

Za izradu idejnog rešenja može se pribaviti informacija o lokaciji. Zakon ne propisuje obavezno pribavljanje informacije o lokaciji. Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela, na osnovu važećeg planskog dokumenta i može je pribaviti lice koje želi da sazna osnovne informacije o konkretnoj lokaciji, pre izdavanja lokacijskih uslova, odnosno izrade idejnog rešenja koje se podnosi uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova. Postupak izdavanja informacije o lokaciji nije deo objedinjene procedure propisane Zakonom.

Shodno čl.53. Zakona o planiranju i izgradnji, informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela na osnovu planskog dokumenta.

Informaciju o lokaciji izdaje organ nadležan za izdavanje lokacijskih uslova u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva, uz naknadu stvarnih troškova izdavanja te informacije.

Pitanje postavljeno: 22.09.2015.

Poštovani, planiram podizanje višegodišnjeg zasada lešnika koji je neophodno ograditi žičanom ogradom sa metalnim ili betonskim stubovima nadzemne visine 1,5m. Interesuje me koliko je zakonska obaveza da ogradu odmaknem od međe sa susedima i putevima? Unapred hvala i srdačan pozdrav.

Odgovor:

Traženi podatak možete dobiti uvidom u postojeći planski dokument koji reguliše pravila građenja na zemljištu o kome je reč.

Pitanje postavljeno: 22.09.2015.

Molio bih da mi odgovorite da li komšija sme da otvori dva velika (dnevna) prozora na spratu kuće koji direktno gledaju u moje dvorište? Ako sme da li postoji neka određena udaljenost za to i koliko je to? hvala

Odgovor:

Potrebno je izvršiti uvid u postojeći planski dokument koji reguliše pravila građenja na zemljištu o kome je reč.

Pitanje postavljeno: 23.09.2015.

Molim Vas da mi pomognete, imam pumpu na kojoj točim samo gas (TNG), proširili bi asortiman za prodaju dogradnjom jednog rezervoara u kom bi bile dve pregrade sa po 25 m³ jedna za evro dizel i druga za bezolovni motorni benzin. Znači na postojeći objekat bi radili to. Da li to spada pod član 145. zakona o izgradnji? Da li moram da čekam plan detaljne regulacije ukoliko nije donet i da li su neohodni lokacijski uslovi?

Odgovor:

Članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji propisani su slučajevi u kojima se ne izdaje građevinska dozvola, već rešenje o kojim se odobrava izvođenje tih radova, odnosno promena namene objekta. Iz opisa radova koji ste naveli, ne bi se moglo zaključiti da se mogu obuhvatiti bilo kojim radovima iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji, te smo mišljenja da za je za njihovo izvođenje potrebno pribaviti građevinsku dozvolu.

Shodno čl. 2 Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl. Glasnik RS“, br. 35/2015), lokacijski uslovi sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji.

Izuzetno od stava 1. ovog člana lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, rekonstrukciju kojom se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu, osim u slučajevima za koje je zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

Shodno članu 57. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. ovog zakona, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

U skladu sa članom 27. stav 6. odlukom o izradi planskog dokumenta iz stava 1. ovog člana može se utvrditi period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, a najduže 12 meseci od dana donošenja te odluke. Ako u propisanom roku plan detaljne regulacije ne bude usvojen, lokacijski uslovi izdaće se u skladu sa članom 57. stav 5. ovog zakona.

Ukoliko nije utvrđen period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, mišljenja smo da je moguće izdati lokacijske uslove na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

Pitanje postavljeno: 29.09.2015.

Odeljenju za urbanizam, obratio se investitor (jedinica lokalne samouprave), za izradu projekta parcelacije (k.p. površine 4000m²-građevinsko zemljište u javnoj svojini), pri čemu se zahteva formiranje građevinskih parcela: 150m² i 3850m². Na delu predmetne parcele (150m²) korisnik je drugo lice koje je ugovorom o trajnom korišćenju zemljišta, steklo odobrenje za izgradnju objekta, izgradilo isti i ima odobrenje za upotrebu. Na osnovu člana 65. ZOPI projekat preparcelacije i parcelacije izrađuje na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu. U pomenutom slučaju planski dokument utvrđuje minimalnu površinu parcele od 500m², (zona poslovnih sadržaja) a zahtevano formiranje građevinske parcele od 150m² čak nije ni u skladu sa pravilima parcelacije, regulacije i izgradnje. Koji je osnov za parcelaciju?

Odgovor:

Shodno čl.65. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, na većem broju katastarskih parcela može se

obrazovati jedna ili više građevinskih parcela na osnovu projekta preparcelacije, na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet, obrazovaće se na osnovu podzakonskog akta kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje.

Shodno čl.65. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, na jednoj katastarskoj parceli može se obrazovati veći broj građevinskih parcela, koje se mogu deliti parcelacijom do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji ili ukрупniti preparcelacijom, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno, planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele, na osnovu projekta parcelacije, pod uslovima i na način propisanim u stavu 1. ovog člana.

U konkretnom slučaju, ukoliko je planski dokument donet, i ako utvrđuje minimalnu površinu parcele od 500m², s obzirom da se parcelacija sprovodi u skladu sa planskim dokumentom, nije moguće formirati parcelu površine 150m².

Pitanje postavljeno: 13.10.2015.

Planskim dokumentom i regulacionim linijama određeni su koridori ulica. Formiranje parcele nove ulice zahteva sprovođenje planskog dokumenta, izradu projekata parcelacije i preparcelacije i rešavanje imovinsko-pravnih pitanja. Da li Projekat parcelacije/preparcelacije sa projektom geodetskog obeležavanja mora sadržati saglasnosti vlasnika parcela čiji se delovi cepaju radi formiranja uličnog koridora - javnih površina?

Odgovor:

Ne.

Shodno čl.76. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Sl. glasnik RS“, br. 64/2015), projekat parcelacije i preparcelacije sadrži tekstualni i grafički deo.

Tekstualni deo projekta parcelacije i preparcelacije sadrži:

- 1) pravni i planski osnov;
- 2) obuhvat projekta;
- 3) obrazloženje rešenja i uslove izgradnje (namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji);
- 4) način priključenja na infrastrukturnu mrežu.

Grafički deo projekta parcelacije i preparcelacije sadrži:

- 1) građevinske parcele sa analitičko-geodetskim elementima;
- 2) definisane regulacione i nivelacione uslove;
- 3) prikaz priključaka na tehničku infrastrukturu.

Sastavni deo projekta parcelacije, odnosno preparcelacije je projekat geodetskog obeležavanja.

Ukoliko se pitanje odnosi na to da li je uz projekat parcelacije potrebno priložiti saglasnost vlasnika parcela pri podnošenju zahteva za provođenje preparcelacije/parcelacije organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra – odredbama člana 66. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da uz projekat dostavlja i dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima, pod čime se podrazumeva i saglasnost vlasnika parcela.

Pitanje postavljeno: 13.10.2015.

Da li je uz zahtev za potvrđivanje Projekta parcelacije/preparcelacije organu JLS neophodno dostaviti i dokaz o vlasništvu kao i saglasnosti vlasnika parcela čiji se delovi cepaju radi formiranja uličnog koridora- javne površine?

Odgovor:

Ne.

Zakon o planiranju i izgradnji ne propisuje da se dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima dostavlja organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za poslove urbanizma, već da se dokaz dostavlja kasnije organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra koji provodi preparcelaciju, odnosno parcelaciju.

Shodno čl.66. Zakona o planiranju i izgradnji, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra provodi preparcelaciju, odnosno parcelaciju.

Uz zahtev za provođenje preparcelacije, odnosno parcelacije podnosi se dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za sve katastarske parcele i projekat preparcelacije, odnosno parcelacije potvrđen od strane organa nadležnog za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave, čiji sastavni deo je projekat geodetskog obeležavanja.

Pitanje postavljeno: 13.10.2015.

Da li organ JLS može potvrditi Projekat parcelacije/preparcelacije bez prethodno ishodovanih saglasnosti vlasnika parcela čiji se delovi cepaju radi formiranja uličnog koridora- javnih površina?

Odgovor:

Da.

Međutim, uz zahtev za provođenje preparcelacije, odnosno parcelacije koji se podnosi organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra koji provodi preparcelaciju, odnosno parcelaciju, potrebno je priložiti dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima za sve katastarske parcele, pored projekta preparcelacije, odnosno parcelacije potvrđenog od strane organa nadležnog za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 13.10.2015.

Da li organ nadležan za poslove državnog premera i katastra može doneti rešenje o formiranju katastarskih parcela uličnih koridora samo na osnovu planskog dokumenta (planski dokument sadrži

plan parcelacije za javne namene- ulični koridori)? Da li se u tom slučaju organu za poslove državnog premera i katastra uz zahtev za provođenje parcelacije predaje odgovarajući planski dokument?

Odgovor:

Ne, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra ne može doneti rešenje o formiranju katastarskih parcela samo na osnovu planskog dokumenta.

Pitanje postavljeno: 13.10.2015.

Da li JLS ima obavezu plaćanja naknade za provođenje planske dokumentacije u katastru?

Odgovor:

Prema članu 18. tačka 2. Zakona o republičkim administrativnim taksama, organi i organizacije autonomnih pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave oslobođeni su plaćanja republičkih administrativnih taksi.

Kada je reč o naknadi stvarnih troškova, ne postoji oslobađanje od plaćanja naknade na za jedinice lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 12.10.2015.

Podneo sam zahtev za preparcelaciju parcele na kojoj je izgrađen DVOJNI objekat za koji je nakon legalizacije i drugih postupaka upisan u listu nepokretnosti. Nadležni u opštini su odbili naš zahtev obavestili nas da im uz Projekat za preparcelaciju dostavimo i ono što bi oni trebali da znaju a to je: Izvod iz Zakona o planiranju i izgradnji gde je i u kom članu Zakona definisano da se preparcelacija dozvoljava ako između izgrađenog dvojnog objekta postoji razmak ako je objekat podeljen po vertikalni i po sredini na dve nezavisne celine . Veličina parcele i drugi uslovi su na neki način ispunjeni jer se radi o razvrgnuću imovinske zajednice koje je regulisano Detaljnim planom regulacije celine 1 opštine Pančevo Sl. list Pančevo 20/14. I ovaj deo treba da im dostavimo.

Odgovor:

Shodno članu 31. Zakona o planiranju i izgradnji, pravila građenja u prostornom planu područja posebne namene, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i planovima generalne i detaljne regulacije sadrže, između ostalog, uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalnu i maksimalnu površinu građevinske parcele.

Na osnovu člana 65. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, na jednoj katastarskoj parceli može se obrazovati veći broj građevinskih parcela, koje se mogu deliti parcelacijom do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji ili ukрупniti preparcelacijom, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno, planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele, na osnovu projekta parcelacije.

Projekat preparcelacije izrađuje ovlašćeno privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje je upisano u odgovarajući registar. Projekat preparcelacije potvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma. Ako nadležni organ utvrdi da projekat preparcelacije, odnosno parcelacije nije urađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, odnosno

podzakonskim aktom kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje, obavestiće o tome podnosioca zahteva.

Shodno citiranim odredbama Zakona, obaveza nadležnog organa je da izvrši proveru da li je dostavljeni projekat parcelacije urađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, odnosno podzakonskim aktom kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije i da Vas, ukoliko to nije slučaj, obavesti o tome (uključujući i razloge za neusklađenost).

Pitanje postavljeno: 02.10.2015.

Katastarska parcela na kojoj planiramo gradnju privatne porodične kuće se nalazi u selu (sada prigradsko naselje) za koje ne postoji regulacioni plan. U toku je izrada regulacionog plana. Zabrana izdavanja građevinskih dozvola je na snazi od novembra 2014. Uprava za planiranje i gradnju za teritoriju na kojoj se nalazi selo ne očekuje da će plan biti spreman pre sredine sledeće godine a možda čak i kasnije. Zakon predviđa da zabrana može biti na snazi 1 godinu a da se posle toga primenjuje postojeći plan i da se građevinska dozvola i lokacijski uslovi izdaju na osnovu postojeće regulacione linije. Međutim, u ovom slučaju ne postoji regulaciona linija jer regulacioni plan ne postoji. Da li uprava može da izda građevinsku dozvolu i ako može šta se onda koristi kao regulaciona linija?

Odgovor:

Nadležni organ jedinice lokalne samopuprave može da izda lokacijske uslove na osnovu Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju i na osnovu **postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju**, u slučaju da u propisanom roku nije usvojen planski dokument.

Shodno članu 57. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. ovog zakona, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

U skladu sa članom 27. stav 6. odlukom o izradi planskog dokumenta iz stava 1. ovog člana može se utvrditi period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, a najduže 12 meseci od dana donošenja te odluke. Ako u propisanom roku plan detaljne regulacije ne bude usvojen, lokacijski uslovi izdaće se u skladu sa članom 57. stav 5. ovog zakona.

Ukoliko nije utvrđen period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, mišljenja smo da je moguće izdati lokacijske uslove na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

Članom 215. Zakona o planiranju i izgradnji, propisano je postupanje jedinica lokalne samopuprave u pogledu donošenja planskih dokumenata:

Član 215.

Opština, odnosno grad doneće prostorni plan u roku od 18 meseci od dana stupanja na snagu ovog

zakona.

Opština, grad i grad Beograd doneće plan generalne regulacije, odnosno planove generalne regulacije za sedište jedinice lokalne samouprave u roku od dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Opština, grad i grad Beograd doneće planove generalne regulacije za ostala naselja, koji su predviđeni za donošenje prostornim planom jedinice lokalne samouprave, u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do stupanja na snagu planskih dokumenata iz st. 1, 2. i 3. ovog člana primenjivaće se postojeći prostorni i urbanistički planovi.

Informacija o lokaciji i lokacijska dozvola izdavaće se na osnovu postojećih prostornih i urbanističkih planova do dana stupanja na snagu planskih dokumenata iz st. 1, 2. i 3. ovog člana.

Postupak izrade i donošenja prostornog, odnosno urbanističkog plana započet pre stupanja na snagu ovog zakona, nastaviće se po odredbama ovog zakona, osim za prostorne, odnosno urbanističke planove za koje je obavljen javni uvid koji će se okončati po propisima po kojima su započeti.

Zakon propisuje da urbanistički inspektor, u vršenju inspeksijskog nadzora, ima pravo i dužnost da proverava da li je planski dokument izrađen i donet u skladu sa zakonom i propisima donetim na osnovu zakona.

Shodno čl.174. tač. 7) Zakona o planiranju i izgradnji, u vršenju inspeksijskog nadzora urbanistički inspektor je ovlašćen da bez odlaganja obavesti ministra nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma, ako utvrdi da organ nadležan za donošenje planskog dokumenta nije u propisanom roku doneo planski dokument.

Pitanje postavljeno: 01.10.2015.

Članom 3 Pravilnika o uslovima i načinu rada Komisije za stručnu kontrolu planskih dokumenata.....\ "Sl.gl.RS" br. 55/2015 za imenovanje predsednika, sekretara i članove Komisije za planove, propisani su uslovi i to da su lica: priznati stručnjaci iz oblasti planiranja i izgradnje, da imaju visoku stručnu spremu, odgovarajuću ličnu licencu Inženjerske komore Srbije i najmanje 5 godina radnog iskustva u struci. Da li sekretar Komisije za planove može biti dipl. pravnik odnosno da li se propisani uslov posedovanje lične licence Inženjerske komore odnosi i na sekretara Komisije za planove, što u tom slučaju znači da sekretar Komisije ne može biti dipl. pravnik ukoliko je obavezno posedovanje lične licence Inženjerske komore.

Odgovor:

Ne može. Odlukom o vrstama licenci koje izdaje Inženjerska komora Srbije - propisano je da se za svaku vrstu licence kao uslov u u pogledu obrazovanja zahteva visoka školska sprema iz oblasti tehničkih nauka.

Pitanje postavljeno: 03.11.2015.

Opština je donela plan detaljne regulacije 2002 koji se odnosi i na moj plac i pristupni put. Tim

planom je predviđeno ispravka granica tako sto put put prolazi kroz moj plac. Da li postoji zakonska obaveza lokalne samouprave da taj plan prevede u delo i da li postoji rok da to uradi? Postoji li rok vazenja plana detaljne regulacije?

Odgovor:

Članom 14. Zakona o planiranju i izgradnji propisan je samo rok važenja Prostornog plana Republike Srbije (najmanje 10 godina, a najviše 25 godine), dok ostali prostorni planovi moraju biti u skladu sa njim. Nisu propisani rokovi u kojima je jedinica lokalne samouprave u obavezi da uskladi stanje na terenu sa planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 04.11.2015.

Da li i pod kojim uslovima preduzetnik može da bude obrađivač planskog dokumenta?

Odgovor:

Prema članu 36. Zakona o planiranju i izgradnji, izradu planskih dokumenata mogu da vrše isključivo **pravna lica** koja su upisana u odgovarajući registar za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja i izrade planskih dokumenata. Shodno tome, preduzetnik ne ispunjava zakonske uslove da vrši izradu planskih dokumenata.

Pitanje postavljeno: 06.11.2015.

Da li preduzetnik, kao drugo pravno lice, u skladu sa cl.36. Zakona o planiranju i izgradnji moze da bude obradivac urbanistickog plana (plana detaljne regulacije) ? Takodje, da li preduzetnik moze biti obradivac izrade urbanistickog projekta, odnosno projekta za parcelaciju i preparcelaciju? Podrazumeva se da je rukovodilac radnog tima lice sa odgovarajucom licencom Inzenjerske komore Srbije i da radni tim postoji i u njegovom sastavu su odgovarajuci inzenjeri.

Odgovor:

Prema članu 36. Zakona o planiranju i izgradnji, izradu planskih dokumenata mogu da vrše isključivo pravna lica koja su upisana u odgovarajući registar za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja i izrade planskih dokumenata. Shodno tome, preduzetnik ne ispunjava zakonske uslove da vrši izradu planskih dokumenata.

Pitanje postavljeno: 17.11.2015.

Zakonom je propisano da se strucna kontrola planskog dokumenta (od strane nadleznog organa opštinske/gradske uprave) obavlja u roku od 15 dana. Sta ako nadlezni organ ne obavlja svoju obavezu 30, 60, 90 itd. dana ? Da li postoje kaznene odredbe i koje?

Odgovor:

Zakonom o planiranju i izgradnji nisu propisane kaznene odredbe u slučaju nepoštovanja rokova za kontrolu planskog dokumenta. U tom slučaju, možete se obratiti neposredno Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, koje je prema članu 172. Zakona o planiranju i izgradnji

vrši nadzor nad primenom odredaba Zakona.

Pitanje postavljeno: 05.01.2016.

Interesuje me da li je propisima regulisan broj objekata na placu. Naime, pored postojeća dva objekta, sazidao bih jos jedan, pa me interesuje da li je moguće sazidati taj treci objekat ili je bolje "prilepiti" ga uz postojeći? Ovo pitam, jer mi se ne isplati da trazim lokacijske uslove i placam idejno resenje i takse, a da se ispostavi da ne moze da se zida.

Odgovor:

Propisima nije regulisan maksimalan broj objekata koji može biti izgrađen na jednoj katastarskoj parceli. To pitanje je regulisano planskim aktom za određenu teritoriju, pa informaciju o tome možete dobiti na osnovu uvida u evidenciju nepokretnosti kod nadležne službe Republičkog geodetskog zavoda (katastar nepokretnosti).

Pitanje postavljeno: 11.01.2016.

dobro dan postovani imam jedan problem kupio sam jedan plac, 4.35 ari tu planiram da izgradim kucu kad sam hteo da pokrenem postupak za gradjevinsku dozvolu nadlezni u Opštini su mi rekli da se taj plac vodi kod njih da je gradjevinsko a kada je zavod za urbanizam u gradu napravili plan u toj okolini gde sam ja kupio plac oni nisu videli da se u opštini plac vodi kao gradjevinsko zemljiste, i tako su oni to prepravili na poljoprivrednom. I zakljucak je sad u opštini se vodi da je gradjevinsko a u zavod za urbanizam u gradu se vodi da je poljoprivredno i zato bih vas zamolio da mi kazete sta ja treba da uradim i dali postoji mogucnost da to vrati kako je i bilo u gradjevinsko zemljiste.

Odgovor:

Članom 2. tačka 4. Zakona o planiranju i izgradnji definisano je da je namena zemljišta način korišćenja zemljišta **određen planskim dokumentom**. Prema članu 19. Zakona, **prostorni plan jedinice lokalne samouprave** donosi se za teritoriju jedinice lokalne samouprave i **određuje** smernice za razvoj delatnosti i **namenu površina**.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, za određivanje namene zemljišta relevantan je prostorni plan koji je donela jedinica lokalne samouprave (u konkretnom slučaju Opštine Žitorada) i svi drugi akti koji su u tom delu suprotni, moraju se uskladiti sa planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 12.01.2016.

Kako je članom 32. Zakona o planiranju i izgradnji propisano da se grafički deo urbanističkog plana izrađuje po pravilu na overenom katastarsko-topografskom planu, članom 61. Zakona da se urbanistički projekat izrađuje na overenom katastarsko-topografskom planu, a članom 75. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ("Sl.glasnik RS", br.64/15) da se projekat parcelacije i preparcelacije izrađuje na overenom katstarsko-topografskom planu, da li je dovoljna overa lica geodetske struke sa određenom licencom ili je potrebna overa od strane Republičkog geodetskog zavoda.

Odgovor:

Izmene zakonom o državnom premeru i katastru iz novembra 2015. godine ne predviđa overu geodetskih podloga.

Geodetske podloge se ne overavaju od strane organa državne uprave nadležnog za poslove državnog premera i katastra.

Izvođenje geodetskih radova, odnosno izrada geodetskih podloga obavlja geodetska organizacija.

Shodno čl.169. stav 3. tač.1) Zakona o državnom premeru i katastru ([ovde](#)), izvođenje geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima jeste izrada geodetskih podloga za potrebe raznih vrsta projekata u inženjersko-tehničkim oblastima.

(shodno čl.168.Zakona o državnom premeru i katastru, inženjersko-tehničke oblasti, u smislu ovog zakona, jesu: prostorno planiranje, urbanizam, građevinarstvo, arhitektura, saobraćaj, rudarstvo, energetika, poljoprivreda, vodoprivreda, šumarstvo, mašinstvo, geologija i dr.)

U skladu sa čl.171.stav 1. Zakona o državnom premeru i katastru, izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova iz člana 169. stav 3. tačka 1) ovog zakona obavlja geodetska organizacija.

Pitanje postavljeno: 13.01.2016.

Član 36 Planske dokumente pod uslovima propisanim ovim zakonom, može da izrađuje javno preduzeće, odnosno druga organizacija koju osnuje jedinica lokalne samouprave za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja, kao i privredna društva, odnosno druga pravna lica, koja su upisana u odgovarajući registar za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja i izrade planskih dokumenata (iz aktuelnog Zakona o planiranju i izgradnji). Interesuje me da li planske dokumente može da izrađuje preduzetnik koji ima sve potrebne licence vezane za ovu oblast (ako ne, zašto ne, pošto je u prošlom Zakonu postojala slična greška kod izrade Zapisnika o izvedenom objektu koja je kasnije ispravljena) i kakav je to "odgovarajući registar" (pošto, koliko je meni poznato, postoji samo Registar privrednih subjekata u APR). U jednoj opštini sam se susreo sa situacijom da je traženo da se promeni šifra delatnosti 7112 u šifru 7111, jer oni tako tumače "odgovarajući registar" - navodim ovo samo da vidite kakve posledice kod birokratije može da proizvede ovakav gaf i nejasnoća u Zakonu.

Odgovor:

Kao što ste i konstatovali u Vašem pitanju, prema članu 36. Zakona o planiranju i izgradnji, izradu planskih dokumenata mogu da vrše isključivo pravna lica koja su upisana u odgovarajući registar za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja i izrade planskih dokumenata. Shodno tome, **preduzetnik** ne ispunjava zakonske uslove da vrši izradu planskih dokumenata. „Odgovarajući registar“ u smislu odredbe člana 36. Zakona o planiranju i izgradnji je registar privrednih subjekata koji vodi Agencija za privredne registre.

Pozivni centar ne raspolaže informacijama u vezi sa razlozima pojedinih zakonskih rešenja, već isključivo pruža dodatne informacije i pojašnjenja u cilju boljeg razumevanja i pravilne primene Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 19.01.2016.

Na građevinskom zemljestu nalaze se dva stara objekta sa po 32m kvadratna, pa me zanima da li se ta kvadratura priznaje prilikom izgradnje nove kuće?

Odgovor:

Uslovi izgradnje objekta određeni su pravilima građenjima u planskom dokumentu.

Pravila građenja u planskom dokumentom sadrže, između ostalog, najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele.

U skladu sa čl.2. st.2.tač.13) i 14) Zakona o planiranju i izgradnji:

13) *indeks zauzetosti parcele* jeste odnos gabarita horizontalne projekcije izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele, izražen u procentima;

14) *indeks izgrađenosti parcele* jeste odnos (količnik) bruto razvijene građevinske površine izgrađenog ili planiranog objekta i ukupne površine građevinske parcele;

Prema tome, prilikom planiranja novog objekta, potrebno je uzeti u obzir da bruto razvijena građevinska površina novog objekta zajedno sa bruto razvojenom građevinskom površinom starih objekata ne sme prelaziti najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele.

Pitanje postavljeno: 02.02.2016.

Da li se u prvoj gradskoj zoni može graditi objekat namenjen zanatskoj proizvodnji, krojačka radionica koja se bavi proizvodnjom odevnih predmeta, i pod kojim se klasifikacionim brojem treba takav objekat razvrstati.

Odgovor:

Izgradnja pojedine vrste objekta je moguća ukoliko je na odgovarajućoj lokaciji dozvoljena njegova izgradnja planskim dokumentom, što možete utvrditi uvidom u evidenciju katastra nepokretnosti.

Radionice se, prema Pravilniku o klasifikaciji objekata klasifikuju na sledeći način:

- u kategoriju „B“ ukoliko je reč o radionici do 400 m² (klasifikacioni broj 125101), odnosno

- u kategoriju „V“ ukoliko je reč o radionici preko 400 m² (klasifikacioni broj 125102).

Pitanje postavljeno: 19.02.2016.

Prostorne i urbanisticke Planove mogu da rade privredna društva koja su upisana u odgovarajući registar za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja. Da se ovaj registar organizuje na nivou ministarstva uz odgovarajuće uslove koje firme treba da poseduju Zasto se ne uvede kontrola vezano za firme koje se bave ovim poslovima? Da se da minimalni broj zaposlenih i kao u susedstvu. HRVATSKA: Popis pravnih osoba kojima je izdana suglasnost za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja na temelju članka 2. Pravilnika o uvjetima i mjerilima za

davanjesuglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 118/09.) . Neozbiljno je da za izradu pasoša energetske efikasnosti treba saglasnost ministarstva. Za deo vezano za zaštitu od požara takodje, izgradnju geodetskog elaborata. A veoma važan segment kao što je planiranje nema nikakvu kontrolu nadležnog ministarstva.

Odgovor:

Član 36 Zakona o planiranju i izgradnji određuje lica koja pod uslovima propisanim zakonom mogu da izrađuju planske dokumente, član 37. Zakona određuje uslove koji moraju biti ispunjeni za sticanje svojstva odgovornog planera dok je član 38. Zakona odredio uslove za sticanje svojstva urbaniste. Pravilnikom o polaganju stručnog ispita u oblasti prostornog i urbanističkog planiranja, izrade tehničke dokumentacije, građenja i energetske efikasnosti i o izdavanju i oduzimanju licence za odgovornog urbanistu, projektanta, izvođača radova i odgovornog planera (Sl. glasnik RS br. 27/2015 i 92/2015) predviđene su sankcije u slučaju nepoštovanja pravila struke.

Osim toga, u slučajevima kada su planski dokumenti izrađeni (ili nisu) u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja (Sl. glasnik RS br. 64/2015), dodatna kontrola postupanja i poštovanja pravila struke omogućena je u postupku stručne kontrole planskih dokumenata u skladu sa čl. 49 Zakona o planiranju i izgradnji.

I uloga glavnog urbaniste, koji je ponovo uveden nakon izmena Zakona o planiranju i izgradnji, je od posebnog značaja obzirom da je njegova glavna uloga da koordinira izradom planskih dokumenata i da predsedava Komsijom za planove.

Takođe, uloga Komsije za planove Jedinice lokalne samouprave je značajna, tako da je kontrola izrade planskih dokumenata nakon izmena Zakona o planiranju i izgradnji, u značajnom obimu preneti na lokalni nivo.

Pitanje postavljeno: 19.02.2016.

U odgovoru na naše pitanje nismo mogli da sagledamo jasno da li je dozvoljeno da se objekat koji nam je potreban a koji ste klasifikovali kao radionica preko 400 m² gradi u prvoj gradskoj zoni grada Panceva. Kako je po regulacionom planu grada Panceva u prvoj zoni dozvoljena zanatska delatnost, molimo vas da nam odgovorite u koju grupu objekata se takva delatnost svrstava?

Odgovor:

U Pravilniku o klasifikaciji objekata (Sl. glasnik RS br. 22/2015) nije predviđena klasa za objekte zanatske delatnosti. Kako se zanatskom delatnošću bave preduzetnici i obično se radi o izradi predmeta koji su predmet trgovine na malo (u nekim slučajevima može se raditi i o izradi predmeta namenjenih trgovini na veliko tada se radi o objektima većim od 400 m²), može se korišćenjem analogije, klasa ovog objekta definisati kao:

Zgrade za trgovinu na veliko i malo - klasif. broj 123:

1. za objekte do 400 m² i P+1 - klasifikacioni broj: 113001, kategorija objekta: B
2. za objekte preko 400 m² ili P+2 - klasifikacioni broj: 113002, kategorija objekta: V

Pitanje postavljeno: 23.02.2016.

Ukoliko je GUP-om definisana površina kao površina javne namene na kojoj je predviđena izgradnja komunalnih objekata da li Komisija za planove JLS može (ima pravo) zaključkom da, u fazi sumiranja javnog uvida PGR-a, promeni namenu i status zemljišta iz javnog u ostalo?

Odgovor:

Komisija za planove jedinice lokalne samouprave ovlašćena je da samostalno odlučuje u fazi sumiranja javnog uvida PGR u granicama svojih ovlašćenja. Urbanistički inspektor u skladu sa čl. 173 Zakona o planiranju i izgradnji ima pravo i dužnost da proverava da li je planski dokument izrađen i donet u skladu sa zakonom i propisom donetim na osnovu zakona.

Pitanje postavljeno: 23.02.2016.

Molim Vas ako možete da mi pomognete u mom slučaju jer nigde ne mogu pronaći tačan odgovor. Naime: Kupio sam plac koje se vodi pod selom i plac je površine 6 ari ili 600metara kvadratnih pa me interesuje sledeće: koja je moja daljna procedura oko izgradnje objekta. Čuo sam da treba prevod zemljišta u građevinsko i treba neko parcelisanje ali niko nemože tačno da mi odgovori ni gde se sve to završava ni koliko će to zadovoljstvo da me košta. Bio bih Vam zahvalan ako bi ste mi objasnili dalju proceduru gde komei za šta da se obratim.

Odgovor:

Potrebno je da pribavite informaciju o lokaciji koju nadležni organ jedinice lokalne samouprave izdaje na osnovu važećeg planskog dokumenta.

Vrsta zemljišta (građevinsko ili poljoprivredno) i planirana namena su od značaja za ostvarivanje prava na gradnju. Da li je u konkretnom slučaju potrebna preparcelacija radi formiranja građevinske parcele ceni nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Pravo korišćenja građevinskog zemljišta nije pravo podobno za izdavanje građevinske dozvole, stoga je potrebno pre pribavljanja građevinske dozvole izvršiti konverziju u pravo svojine.

Nakon toga potrebno je u sistemu elektronske objedinjene procedure pribaviti prvo, Lokacijske uslove a potom i Rešenje o građevinskoj dozvoli

Zahtev za izdavanje Lokacijskih uslova a potpom i građevinske dozvole možete podneti ovde:

<https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/Public/Home>.

Dokumentacija koja se nadležnom organu dostavlja uz zahtev propisana je u članu 6. (za Lokacijske uslove) i članu 16. (za građevinsku dozvolu) Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (Sl. glasnik RS br. 113/2015).

Pitanje postavljeno: 29.03.2016.

Interesuje me ako je urbanistički projekat urađen za dati objekat u 2015, kao i idejno riješenje i glavni projekat ali zbog nekih razloga nije predat zahtjev za gradjevinsku i lokacijsku dozvolu. Da li

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

je moguće da se zahtjev preda analogno ili je neophodno da se slijedi digitalna procedura iako u opštini Arandjelovac kazu da je to moguće tek nakon obuke koja se završava u martu? (s obzirom da na sajtu postoji mogućnost preuzimanja obrazaca za lokacijske uslove i građevinsku dozvolu)

Odgovor:

Odgovor: Od stupanja na snagu Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (1. januar 2016. godine), objedinjena procedura, odnosno određene faze objedinjene procedure pokreću se pred nadležnim organom popunjavanjem odgovarajućeg zahteva, odnosno prijave kroz CIS, koji se potpisuje kvalifikovanim elektronskim potpisom.

To znači da se i zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, kao i zahtev za izdavanje građevinske dozvole može podneti isključivo posredstvom Centralnog informacionog sistema, popunjavanjem odgovarajućeg zahteva.

Link za pristup sistemu: <https://ceop.apr.gov.rs>

Više ne postoji mogućnost podnošenja zahteva u analognoj, odnosno papirnoj formi.

Pitanje postavljeno: 20.02.2016.

"u Upravi za planiranje i izgradnju izdati su lokacijski uslovi za koji je rađen i potvrđen urbanistički projekat. Sastavni deo tog urbanističkog projekta je u skladu sa Pravilnikom bilo priloženo i idejno rešenje. Nakon ishodovanja lokacijskih uslova projektant je pristupio izradi projekta za građevinsku dozvolu (PGD). U tom postupku Uprava je zauzela stav da nije moguće izvršiti bilo kakve promene na fasadi malog proširenja prostorija, rasporeda otvora i slične promene koje naravno ne utiču na urbanističke parametre. Njihov argument je da su na osnovu Uredbe o lokacijskim uslovima Idejna rešenje sastavni deo lokacijskih uslova. Moje pitanje je da li smatrate da je njihovo tumačenje pogrešno? Ja kao projektant smatram da Idejna rešenja određuju klasu objekta, urbanističke parametre i sveukupne odnose u prostoru."

Odgovor:

"Idejno rešenje jeste sastavni deo Lokacijskih uslova, u skladu sa članom 2. Uredbe o lokacijskim uslovima. Ukoliko je u toku izrade tehničke dokumentacije došlo do većih odstupanja od idejnog rešenja potrebno je izvršiti izmenu lokacijskih uslova, i to samo u delu u kome je došlo do odstupanja. Medjutim, ukoliko su odstupanja manja, nije potrebno vršiti izmenu lokacijskih uslova.

Pod većim odstupanjima podrazumeva se da ona predstavljaju odstupanja koja izlaze iz okvira urbanističkih i tehničkih parametara definisanih lokacijskim uslovima, dok su manja odstupanja ona koja ne izlaze iz okvira urbanističkih i tehničkih parametara definisanih lokacijskim uslovima, odnosno koja ne uticu na sadržaj samih lokacijskih uslova, odnosno uslova za projektovanje i priključenje.

Sama činjenica da je došlo do izvesnih odstupanja od idejnog rešenja ne bi trebalo da onemogućuje izdavanje građevinske dozvole, naravno pod uslovom da je projekat za građevinsku dozvolu izradjen u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima, što izjavama potvrđuju odgovorni projektanti i vršioci tehničke kontrole, u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta."

Pitanje postavljeno: 02.03.2016.

Prema članu 36. Zakona o planiranju i izgradnji, izradu planskih dokumenata mogu da vrše isključivo pravna lica koja su upisana u odgovarajući registar za obavljanje poslova prostornog i urbanističkog planiranja i izrade planskih dokumenata. Shodno tome preduzetnik ne ispunjava zakonske uslove da vrši izradu planskih dokumenata. Kad ce da se napravi odgovarajući registar i da se odrede pravila za upis u njega.

Odgovor:

Deo člana 36 Zakona o planiranju i izgradnji koji je označen u vašem pitanju odnosi se na registar za upis privrednih društava koji se vodi kod Agencije za privredne registre u kojem se mogu registrovati sva privredna društva odnosno pravna lica, a ona koja se bave prostornim i urbanističkim planiranjem i izradom planskih dokumenata potrebno je tu delatnost da označe kao pretežnu delatnost. Ostalim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije predviđeno osnivanje posebnog registra za privredna društva koja se bave prostornim i urbanističkim planiranjem. Preduzetnik u skladu sa Zakonom o privrednim društvima nema svojstvo pravnog lica tako da shodno čl. 36 Zakona o planiranju i izgradnji ne ispunjava uslove za izradu prostornih i urbanističkih planova.

Pitanje postavljeno: 16.03.2016.

Konkretno me zanima da li za izradu Urbanističkih projekata, firma treba da ispunjava neke posebne uslove kao sto su broj zaposlenih, radno iskustvo, da li je potrebno polaganje nekog stručnog ispita.

Odgovor:

Zakonom o planiranju i izgradnji nisu propisani posebni uslovi u pogledu broja zaposlenih, radnog iskustva, itd.

U skladu sa čl.82. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ([ovde](#)), urbanistički projekat izrađuje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, koji su upisani u odgovarajući registar za izradu urbanističkih planova i izradu tehničke dokumentacije.

Izradom urbanističkog projekta rukovodi odgovorni urbanista arhitektonske struke sa odgovarajućom licencom.

Pitanje postavljeno: 09.03.2016.

Koliki je zakonski minimum da se odmakne stambeni objekat od ivice placu, do komsije i ulice?

Odgovor:

Položaj objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 25.04.2016.

Molim Vas da mi kazete koja je najmanja udaljenost pomocnog objekta i boksa za psa od medje na seoskom imanju.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 25.04.2016.

Imam u planu da kupim plac na Staroj Planini i da napravim vikendicu. Interesuje me kako mogu da dobijem informaciju da li parcela koju zelim da kupim ima mogucnost dobijanja dozvole za gradnju? Koga treba da kontaktiram za pomoc?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 25.04.2016.

Mogu li zidati pomocni objekat na među ? A da me komsija ne tuži? Radi se o pomocnim objektu 4 x 10 metara na jednu vodu tj temelj i zid od 4 metra sa malim zabatom bi bili na među . pad vode u moje dvoriste.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Izvođenje radova u konkretnom slučaju vrši se na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, koje nije moguće izdati ukoliko radovi nisu u skladu sa planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 25.04.2016.

Kada se u toku izrade urbanističkog projekta definišu građevinske linije, da li se udaljenje novog objekta od susednog meri u odnosu na građevinsku liniju prizemlja ili izbacenog erkera? U PGR-u Kladova su minimalna udaljenja data u odnosu na fasadu objekta.

Odgovor:

Udaljenje novog objekta od susednog objekta meri se u odnosu na građevinsku liniju prizemlja, a za ispade na objektu (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova, nadstrešnice i sl.) se posebno propisuje u kojoj meri je moguće prelaziti građevinsku liniju, odnosno regulacionu liniju.

Pitanje postavljeno: 27.04.2016.

Želim da izgradim porodičnu brvnaru na Staroj Planini. Plac na kome bih želela da započnem gradnju je u katastru zaveden kao livada. Moje pitanje glasi kome mogu da se obratim u vezi sa ovim pitanjem, i koja je procedura za preimenovanje placa, tj. kako mogu da saznam da li plac koji planiram da kupim može da dobije građevinsku dozvolu?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 08.04.2016.

prilikom resavanja po članu 145 ZPI ,kroz sistem dolazi se do pitanja da li je projekat u skladu sa planskim dokumentom. Kao organ koji se ne bavi planskim dokumentima, i nije nadležan i stručan da tumači planski dokument, pitanje je na koji način mi da utvrdimo odgovor na pitanje (DA/NE) , kada zakonski nemamo mogućnost da stranci tražimo da pribavi informaciju o lokaciji. Pitanje je po kom osnovu možemo da tražimo inf. o lokaciji službenim putem i da li je to pravi put, ili po kom osnovu da zahtevamo od stranke da je pribavi, s obzirom na to da bez informacije o lokaciji nismo u mogućnosti da završimo zahtev (ni pozitivno, ni negativno).

Odgovor:

U skladu sa čl.5. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, ako nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja, akt iz svoje nadležnosti izdaje na osnovu podataka kojima raspolaže drugi državni organ ili drugi imalac javnih ovlašćenja, nadležni organ, odnosno imalac javnih ovlašćenja, te podatke pribavlja po službenoj dužnosti, osim u slučajevima propisanim Zakonom, uredbom kojom se uređuje izdavanje lokacijskih uslova i ovim pravilnikom.

Pitanje postavljeno: 12.05.2016.

Posedujem dva spojena placa ukupne velicine 4400 kvadrata, po zakonu je dozvoljena gradnja 150

kvadrata u osnovici do 450 kvadrata maksimum. Moje pitanje je da li osnovica može da iznosi 300 kvadrata ukoliko kucu postavim na sredini između dva placu tako da ne prelazi maksimum od 150 kvadrata po placu I dali garaze ulaze u tih 150 kvadrata?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Zakon ne propisuje obavezno pribavljanje informacije o lokaciji. Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela, na osnovu važećeg planskog dokumenta i može je pribaviti lice koje želi da sazna osnovne informacije o konkretnoj lokaciji, pre izdavanja lokacijskih uslova, odnosno izrade idejnog rešenja koje se podnosi uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

Lokacijski uslovi sadrže detaljnije i pouzdanije podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli od informacije o lokaciji.

U skladu sa čl.53a st.1. Zakona o planiranju i izgradnji, lokacijski uslovi su javna isprava koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a sadrži sve uslove za izradu tehničke dokumentacije. Lokacijski uslovi se izdaju za izgradnju, odnosno dogradnju objekata za koje se izdaje građevinska dozvola, kao i za objekte koji se priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, lokacijski uslovi se mogu izdati i za više katastarskih parcela, uz obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši **spajanje tih parcela** u skladu sa ovim zakonom.

Pitanje postavljeno: 12.05.2016.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Članom 210. Zakona o planiranju i izgradnji propisane su mere u slučaju kada nadležni organ izda lokacijske uslove, odnosno građevinsku dozvolu, odnosno upotrebnu dozvolu suprotno propisima.

Član 210.

Novčanom kaznom od 50.000 do 100.000 dinara ili kaznom zatvora do 30 dana kazniće se za

prekršaj odgovorno službeno lice u nadležnom organu uprave ako:

- 1) izda lokacijske uslove protivno ovom zakonu i propisima donetim na osnovu ovog zakona (član 53);
- 2) izda građevinsku dozvolu protivno ovom zakonu i propisima donetim na osnovu ovog zakona (čl. 135. i 136);
- 3) izda upotrebnu dozvolu protivno propisima (član 158).

Za ponovljeni prekršaj iz stava 1. ovog člana učiniocu će se izreći novčana kazna i kazna zatvora do 30 dana.

Zahtev za pokretanje prekršajnog postupka iz stava 1. ovog člana podnosi regulator, odnosno organ nadležan za sprovođenje objedinjene procedure ako regulator nije imenovan u skladu sa članom 8v ovog zakona.

Pitanje postavljeno: 16.05.2016.

Posedujem u vlasništvu dvorišni stan kojem pripadaju dve pomoćne prostorije odnosno šupa i poljski wc. Da li je moguće objediniti te prostorije i pretvoriti ih u stambeni prostor i ako jeste kome se obratiti za dozvole? unapred zahvalna!

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Iz pitanja se ne može zaključiti da li je u konkretnom slučaju reč o radovima u gabaritu i volumenu objekata, ili o dogradnji objekata.

Promena namene objekta bez izvođenja građevinskih radova, odnosno promena namene uz izvođenje građevinskih radova vrši se na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje tih radova, odnosno promena namene objekta, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, u skladu sa čl.145.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava promena namene objekta vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Za izvođenje radova iz čl.145. Zakona potrebno je pribaviti lokacijske uslove koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, osim u slučajevima propisanim čl.2. st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima, koju možete pronaći [ovde](#).

U skladu sa čl.2.st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima, lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, radove kojima se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova

kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu, osim u slučajevima za koje je Zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

Pitanje postavljeno: 24.05.2016.

dobili smo lokacijske uslove za izgradnju stambenog objekta u okviru seoskog domaćinstva površine u osnovi 33m². Da li je za dobijanje građevinske dozvole potrebno da izvršimo promenu namene celokupne parcele od 5045m² iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište? Inače smo upisani u registar poljoprivrednog gazdinstva, a namena zemljišta je livada 8.klase.

Odgovor:

Pravila građenja u planskom dokumentu definišu da li je dozvoljeno građenje ovakvih objekata na poljoprivrednom zemljištu, odnosno u kojim slučajevima građenja je potrebno izvršiti promenu namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Informacija o lokaciji, kao i lokacijski uslovi bi trebalo da sadrže podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom, odnosno da li je u konkretnom slučaju za izgradnju predmetnog objekta potrebno izvršiti promenu namene iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Pitanje postavljeno: 25.05.2016.

Objekat ima 60 kvadrata i nalazi se na parceli od 160 kvadratnih metara. Kolika je maksimalna kvadratura koja može da se dobije za rekonstrukciju i nadogradnju tog objekta. Lokacijski se nalazi u zoni užeg centra grada'

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 13.04.2016.

Ukoliko je planskim dokumentom predviđeno formiranje površine javne namene - javni put (na osnovu plana parcelacije i preparcelacije koji je sadržan u planskom dokumentu), a postupak eksproprijacije nije završen, da li je moguće podneti zahtev za izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju javnog puta na katastarskim parcelama i delovima katastarskih parcela (koje su planskim dokumentom predviđene za formiranje površine javne namene), pre nego što je organ nadležan za poslove državnog premera i katastra doneo rešenje o formiranju katastarske parcele na osnovu plana parcelacije i preparcelacije za građevinske parcele javne namene sadržanog u planskom dokumentu?

Odgovor:

Članom 2. tačka 26. Zakona o planiranju i izgradnji javni put je definisan kao vrsta linijskog infrastrukturnog objekta. Saglasno definiciji iz člana 2. tačka 22a) Zakona, linijski infrastrukturni objekti predstavljaju objekte javne namene koji mogu biti isključivo u režimu javne svojine, po osnovu posebnog zakona (član 3. stav 2. Zakona o javnim putevima).

Članom 53a stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su lokacijski uslovi javna isprava koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a sadrži sve uslove za izradu tehničke dokumentacije. U stavu 3. istog člana propisano je da se, izuzetno od navedenog pravila, **za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata** i objekata komunalne infrastrukture, **lokacijski uslovi mogu izdati za više katastarskih parcela, odnosno delova katastarskih parcela, uz obavezu investitora da pre izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje tih katastarskih parcela**, u skladu sa zakonom.

Iz Vašeg pitanja proizlazi da je u konkretnom slučaju donet planski akt kojim je predviđeno formiranje površine javne namene za izgradnju javnog puta. Imajući to vidu, kao i odredbe člana 53a stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji, mišljenja smo da ne postoje pravne prepreke da nadležni organ postupi po zahtevu izdavanje lokacijskih uslova za izgradnju javnog puta, na osnovu donetog planskog dokumenta. Sa aspekta odredaba Zakona o planiranju i izgradnji koje regulišu izdavanje lokacijskih uslova, irelevantna je činjenica da realizacija plana parcelacije i preparcelacije koji je sadržan u planskom dokumentu nije okončana, pri čemu skrećemo pažnju da je investitor u obavezi da izvrši spajanje katastarskih parcela pre izdavanja upotrebne dozvole. Ovo naročito ako se ima u vidu da predmetni objekat (javni put) može biti isključivo u režimu javne svojine, kao i da lokacijski uslovi ne glase na ime podnosioca zahteva za njihovo izdavanje, pa ih u postupku pribavljanja građevinske dozvole može upotrebiti drugo lice koje ispunjava uslove za podnošenje tog zahteva (član 3. stav 1. Uredbe o lokacijskim uslovima).

Pitanje postavljeno: 07.06.2016.

Moj komsija zeli da sagradi garazu blizu medje, skoro do moje kuce. Sa moje strane postoje dve stale i kuca koje je jos moj deda sagradio pre 60 godina, i udaljene su 80cm od postojece ograde, a i njegova kuca je isto toliko udaljena od ograde, na 80 cm. E sad on zeli da postavi garazu blizu ograde, pa cak i na ogradu, i to odmah pored glavne ulice, a pritom je taj isti komsija jako bezobrazan i pricinjava mi stetuvise puta njegovim ne pricvrscenim crepovima na kuci, mali vetar i eto ih na mom krovu. Mene prvenstveno zanima koliko bi on trebao najmanje da se udalji od ograde kako ne bi meni nanosio stetu eventualnom garazom i kisnicom sa krova, posto doticni ne zeli ni oluke da namesti, nego sva ta voda bi isla kod mene. Sta bi ja trebalo da uradim ako sutra dan pocne da gradi, a lokacija garaze bude stetna za mene?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 08.06.2016.

Da li postoji pravni akt koji reguliše postavljanje ograde između njiva u ataru? Koliko komšija koji podiže ogradu između moje i njegove njive u ataru, treba da uvuče ogradu u svoju njivu ako uopšte može da podiže ogradu na tom mestu? Komšija na njivi u ataru upravo na međi diže žičanu ogradu sa metalnim stubovima i betonskim stopama, pa zbog toga neću više moći da obrađujem celu svoju njivu jer mi ograda smeta da pridem mašinama do kraja svoje parcele, kao što sam činio do sada. Komšija mi je rekao da ima građevinsku dozvolu za ogradu ali mi je nije pokazao. Da li je moguće da je dobio dozvolu za ogradu u ataru (van naselja) gde su samo poljoprivredne njive i ne postoji niti je ikada postojao ni jedan građevinski objekat niti bilo kakva ograda, već samo čisto poljoprivredno zemljište - njive, i ko takvu dozvolu može da mu izda?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 08.06.2016.

Zivim na selu i interesuje me koliko mora da bude udaljen svinjac od komsijske brazde.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 08.06.2016.

Vlasnik sam stana na prvom spratu i prizemlju i oba su okrenuta ka ulici i vlasnik sam dvorista ispred ta dva stana sve do ulice,taj deo dvorista se vodi kao 2 parking mesta.Zanima je jel moguće da proširim terasu sa prvog sprata preko ta dva parking mesta da to budu natkrivena parking mesta,a ujedno i da imam vecu terasu?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 09.06.2016.

Imam nameru da sagradim spremiste za drva na svom placu velicine 9m kvadratna (6x1.5) Da li mi

je potrebna dozvola nadležnih organa , sta trebam uraditi . Na svom placu vec sam izgradio jednu supu velicine 9m kvadratnih. Koliko takvih objekata mogu da sagradim na svom placu ?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o radovima iz čl.145. Zakona o planiranju i izgradnji, izvođenje ovih radova vrši na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova iz čl.145. Zakona vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Pitanje postavljeno: 09.06.2016.

Par godina nisam obilazio lokaciju započete kuće (urađeni grubi radovi, stavljena pod krov, sa svim urednim papirima i dozvolama) i u međuvremenu je na susednom placu sazidan objekat koji je na 2.5-3m daljine od prozora dnevne sobe naše kuće na prvom spratu. Sa te strane susedni objekat nema prozore, ali zaklanja svetlo i bitno ruži pogled kroz prozor. Da li ima osnova za obraćanje nekoj inspekciji i kojoj?

Odgovor:

U konkretnom slučaju potrebno je prvo proveriti koji su uslovi građenja propisani planskim dokumentom, kako bi se utvrdilo da li je građenje objekta izvršeno u skladu sa istim.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Članom 175. Zakona o planiranju i izgradnji propisana su prava i dužnosti građevinskog inspektora u vršenju inspekcijiskog nadzora objekta.

Članom 176. ovog zakona propisana su ovlašćenja građevinskog inspektora u vršenju inspekcijiskog nadzora.

Zakon o planiranju i izgradnji možete pronaći [ovde](#).

Pitanje postavljeno: 13.06.2016.

Zanima me gde se može naći podatak koja je namena nekog objekta.

Odgovor:

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.06.2020.

Potrebno je izvršiti uvid u planski dokument.

Pitanje postavljeno: 14.06.2016.

u planu je da na poljoprivrednom zemljestu izgradim ekonomski objekat. Zanima me koliko je potrebno odstupiti od ivice parcele (medje) ?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 15.06.2016.

1. Zanima me da li je nekim zakonom definisan izgled pomocnog objekta, njegova velicina i broj spratova(supe, ostave...) ? 2. Zanima me da li mogu da napravim pomocni objekat (supa sazidana od blokova) od dva sprata, sa 60 metara kvadratnih uz svu potrebnu dokumentaciju i da bude legalan

Odgovor:

U skladu sa čl.2. tač.24) Zakona o planiranju i izgradnji, *pomoćni objekat* jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.).

Izgled, veličina i spratnost objekata nisu određeni definicijom iz Zakona, već su uslovi građenja objekata određeni pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 15.06.2016.

Postovani.Dali je potrebna dozvola za gradnju Brvnare,odnosno objekat izgradjen potpuno od drveta?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Za izgradnju objekta u konkretnom slučaju potrebno je pribaviti lokacijske uslove, odnosno

građevinsku dozvolu.

Lokacijski uslovi sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu projekta za građevinsku dozvolu. Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli vrši se u skladu sa čl.16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Pitanje postavljeno: 17.06.2016.

Zanima me koji su uslovi potrebni da budu ispunjeni da bi se izvršilo proširenje kuće na trotoar, a da trotoar koji prolazi pored kuće bude izmešten odnosno pomeren na ulicu? I da li je to uopšte dozvoljeno?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 21.06.2016.

Na građevinskoj parceli 5 ari postoji stambeni objekat 9m sa 8m da li postoji mogućnost da se dobije građevinska dozvola za nadogradnju tj proširenje istog objekta za istu toliku stambenu površinu?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 22.06.2016.

Da li postoji zakonski uređena minimalna udaljenost bandere od stambenog objekta. U pitanju je stambena zgrada, stara gradnja, legalna i uknjižena, a ispred nje se nalazi bandera koja je od moje terase udaljena možda 1,5m. Visina moje terase tačno je u visini kablova i račvanja ka drugim zgradama. Brine me blizina el. vodova, pa ukoliko postoji pravni osnov da tražim njeno izmeštanje.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje

informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 22.06.2016.

Vlasnik sam parcele zemljišta u građevinskom području koje se koristi kao poljoprivredno zemljište(njiva sedme klase).Na parceli ne postoji nikakav objekat.Parcela se nalazi na makadamskom putu,daleko od glavnih saobraćajnica.Bandera sa strujom je udaljena 250metara,a za vodu je potrebno bušiti bunar ili se snabdevati iz cisterne,što sam planirao.Sagradio bih pomoćni drveni objekat od 33m2 od čega bi 12m2 bila natkrivena terasa.Ostalo bih koristio kao ostavu za alat. Šta mi je potrbno od dokumenata,kako i gde da podnesem zahtev?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Građenje pomoćnih objekata vrši se na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona o planiranju i izgradnji, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova iz čl.145. Zakona vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Pitanje postavljeno: 04.07.2016.

Hteo bih da rekonstruisem uknjizenu staru kucu od 60m2 u osnovi. Da li je propisima dozvoljeno da se prilikom rekonstrukcije promene dimenzije osnove kuce tj da se osnova prositi na 95m2? Kuca se sa dve svoje strane nalazi na manje od 1 metra rastojanja od ivice placa. Obzirom da je udaljenost manja od propisane a velicina placa to omogucuje moze li se pozicija kuce pomeriti nekoliko metara ka untrasnjosti placa a da se to i dalje racuna pod rekonstrukcijom i ne gube uknjizeni kvadrati?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu. Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Izvođenjem radova na rekonstrukciji rekonstrukciji ne izgrađuje se nov prostor izvan gabarita i volumena objekta, u skladu sa čl.2.tač.32) Zakona o planiranju i izgradnji, koji možete pronaći [ovde](#).

U skladu sa definicijom iz čl.2.tač.32) Zakona o planiranju i izgradnji, *rekonstrukcija* jeste izvođenje građevinskih radova na postojećem objektu u gabaritu i volumenu objekta, kojima se: utiče na stabilnost i sigurnost objekta i zaštitu od požara; menjaju konstruktivni elementi ili tehnološki proces; menja spoljni izgled objekta ili povećava broj funkcionalnih jedinica, vrši zamena uređaja,

postrojenja, opreme i instalacija sa povećanjem kapaciteta.

Iz pitanja se može zaključiti da je u konkretnom slučaju reč o dogradnji objekta. Dogradnja jeste izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta, kao i nadziđivanje objekta, i sa njim čini građevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu, u skladu sa čl.2.tač.33) Zakona o planiranju i izgradnji. Za izvođenje radova na dogradnji objekta potrebno je prvo pribaviti lokacijske uslove, a zatim građevinsku dozvolu.

Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#). Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli vrši se u skladu sa čl.16. ovog pravilnika.

Pitanje postavljeno: 05.07.2016.

sta je sve potrebno od dokumentacije za izgradnju ograde/ koliko sme da bude visoka ako je zidana ograda. Na placu se vec nalazi kuca koja je u procesu legalizacije., u ataru sela opstine. Sada nam je komsija stopirao radove/ u fazi radova kada je vec izveden iskop za postavljanje ograde na osnovu omedjene parcele i to 10tak cm od utvrdjene medje. (iako se do samog pocetka radova usmeno saglasio da nema nista protiv da pravimo ogradu). Posedujemo katastarski list parcele, imovinski, geometar je proslе godine snimio/omedjio plac na osnovu katastarskih skica i mera.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Iz pitanja se ne može zaključiti o kakvim radovima je u konkretnom slučaju reč.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o postavljanju žičane ili drvene ograde (čl.144. Zakona o planiranju i izgradnji), za izvođenje ovih radova nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa za gradnju.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o građenju zidane ograde, za izvođenje ovih radova potrebno je pribaviti rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova iz čl.145. Zakona vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Pitanje postavljeno: 05.07.2016.

Da li je urbanistički projekat postao deo objedinjene procedure? Na sajtu ne postoji opcija vezana za urbanistički projekat. Kako nije deo objedinjene procedure na koji nacin je moguće uzeti uslove za

projektovanje od strane nadleznog Sektora za vanredne situacije ako oni kazu da uslove izdaju isključivo elektronskim putem?

Odgovor:

Ne, pribavljanje uslova i podataka za izradu urbanističkog projekta ne vrši se u postupku objedinjene procedure, odnosno ne vrši se elektronskim putem kroz Centralni informacioni sistem.

Sadržina i postupak pribavljanja uslova i podataka za izradu planskih dokumenata, uključujući i urbanistički projekat, razlikuje se od sadržine i postupka pribavljanja lokacijskih uslova koji se pribavljaju za potrebe izrade idejnog projekta, projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje u postupku objedinjene procedure.

Pribavljanje uslova i podataka za izradu urbanističkog projekta vrši se u skladu sa čl.46.st.4. Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno u skladu sa čl.45,46. i 47. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, koji možete pronaći [ovde](#).

Članom čl.46.st.4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su organi, organizacije i javna preduzeća, koji su ovlašćeni da utvrđuju uslove za zaštitu i uređenje prostora i izgradnju objekata u fazi izrade ili izmene planskih dokumenata, dužni da po zahtevu nosioca izrade plana, u roku od 30 dana, dostave sve tražene podatke, bez naknade.

Pitanje postavljeno: 24.06.2016.

Poštovani, molim Vas za pomoć u tumačenju člana 54 Zakona o planiranju i izgradnji (ZPI). Naime, ukoliko se imao javnih ovlašćenja (IJO) obrati nadležni organ (NO), pozivajući se na član 54 ZPI da bi pribavio uslove za izradu urbanističkog projekta, naravno mimo objedinjene procedure i sistema CEOP-a, da li je IJO u obavezi da izda uslove za projektovanje i priključenje identične kao i u sistemu objedinjene procedure (da su sadržani svi troškovi priključenja na infrastrukturu), na osnovu kojih će NO izdati lokacijske uslove mimo CEOP-a? Odnosno, da li se na ovaj način može izbeći ponovo obraćanje IJO radi pribavljanja uslova za projektovanje i priključenje kroz sistem CEOP-a? Smatram da bi prvi uslovi trebali biti uslovi za izradu urbanističkog projekta za određenu parcelusa jasno definisanim eventualnim ograničenjima, a kroz sistem CEOP-a da NO mora tražiti posebno uslove za projektovanje i priključenje na osnovu kojih će izdati lokacijske uslove.

Odgovor:

Ne, nije moguće primeniti odredbe člana 54. Zakona o planiranju i izgradnji u postupku pribavljanja uslova i podataka za izradu urbanističkog projekta.

Sadržina i postupak pribavljanja uslova i podataka za izradu planskih dokumenata, uključujući i urbanistički projekat, razlikuje se od sadržine i postupka pribavljanja lokacijskih uslova koji se pribavljaju za potrebe izrade idejnog projekta, projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje u postupku objedinjene procedure.

Pribavljanje uslova i podataka za izradu urbanističkog projekta vrši se u skladu sa čl.46.st.4. Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno u skladu sa čl.45,46. i 47. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, koji možete pronaći [ovde](#).

Članom čl.46.st.4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su organi, organizacije i javna preduzeća, koji su ovlašćeni da utvrđuju uslove za zaštitu i uređenje prostora i izgradnju objekata u fazi izrade ili izmene planskih dokumenata, dužni da po zahtevu nosioca izrade plana, u roku od 30 dana, dostave sve tražene podatke, bez naknade.

Pitanje postavljeno: 27.06.2016.

komsija je izgradio nelegalni objekat na samoj medji sa mojim placem tako da je prozorske otvore okrenu ka mom placu. U medjuvremenu, podneo je zahtev za legalizciju s tim sto sada trazi moju saglasnost za te prozore kako bi objekat legalizovao. U vezi sa tim, interesuje me> 1. Da li u slucaju da mu dam saglasnost, a naknadno po;nem gradnju na svojoj parceli moram da se udaljim od njegovog objekta 3m 2. Da li u slucaju da overimo ugovor kod notara, kojim cemo precizirati da sam ja saglasna sa njegovim prozorima, a on da ja u buducnosti mogu da gradim do granice svoje medje necu imati problem za dobijanje gradjevinske dozvole (tj.da nemam obavezu da se odmaknem od njegovog objekta 3m).

Odgovor:

Stranica nije namenjena za davanje pravnih saveta, kao ni za instrukcije za postupanje u konkretnom slucaju. Pozivni centar se bavi isključivo odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu. Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 27.06.2016.

Poštovani, pošto je Informacijom o lokaciji utvrđena potreba izrade i potvrđivanja Urbanističkog projekta, da li je neophodno da investitor nabavi uslove za priključenje na komunalnu infrastrukturu prilikom izrade Urbanističkog projekta.

Odgovor:

Da, potrebno je pribaviti uslove i podatke za izradu urbanističkog u skladu sa čl.46.st.4. Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno u skladu sa čl.45,46. i 47. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, koji možete pronaći [ovde](#).

Članom čl.46.st.4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su organi, organizacije i javna preduzeća, koji su ovlašćeni da utvrđuju uslove za zaštitu i uređenje prostora i izgradnju objekata u fazi izrade ili izmene planskih dokumenata, dužni da po zahtevu nosioca izrade plana, u roku od 30 dana, dostave sve tražene podatke, bez naknade.

Pitanje postavljeno: 12.07.2016.

Članom 215 st. 2 Zakona o planiranju i izgradnji uređeno je da će opština, grad i Grad Beograd doneti plan generalne regulacije za sedište jedinice lokalne samouprave u roku od dve godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, a st. 5 istog člana uređeno je da do stupanja na snagu novih

planskih dokumenata primenjivaće se postojeći urbanistički planovi. Jedinica lokalne samouprave nije donela plan generalne regulacije u propisanom roku, a neizvesno je i kada će ga doneti. Prilikom izdavanja lokacijskih uslova opštinska uprava primenjuje postojeće urbanističke planove koji su u pojedinim delovima u suprotnosti sa Zakonom o planiranju i izgradnji i podzakonskim aktima donetim na osnovu njega. Da li se u takvoj situaciji lokacijski uslovi izdaju na osnovu podzakonskog akta, u smislu čl. 57 st. 5 Zakona, ili na osnovu postojećeg urbanističkog plana?

Odgovor:

Članom 57. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, ukoliko je za područje na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku iz člana 27. stav 6. Zakona, **lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja** (Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju) **i na osnovu postojećeg planskog dokumenta** koji sadrži regulacionu liniju.

Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona o planiranju i izgradnji, prilikom izdavanja lokacijskih uslova u opisanoj situaciji kumulativno se primenjuju Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju i postojeći planski dokument koji sadrži regulacionu liniju.

Ukoliko je postojeći planski dokument u pojedinim delovima u suprotnosti sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskim aktima donetim na osnovu njega, mišljenja smo da nadležni organ u tim delovima ne bi trebalo da primenjuje postojeći planski dokument.

Pitanje postavljeno: 11.07.2016.

U narednom period planiramo rekonstrukciju postojeće sajamske hale u prostor za održavanje konferencija. Radovi su predviđeni u gabaritu i volumenu postojeće hale. Podnosilac zahteva je nosilac prava svojine objektu koji je upisan u katastru nepokretnosti. Postojeći objekat je prema Pravilniku o klasifikaciji objekta svrstan u klasu V - klasifikacioni broj- 123002, a nakon rekonstrukcije isti će se svrstati u klasu V - klasifikacioni broj -122022. Objekat se nalazi na katastarskoj parceli za koju nije donet plan detaljne regulacije, već je isti obuhvaćen samo Generalnim urbanističkim planom. Da li je moguće izdavanje lokacijskih uslova na osnovu priloženog idejnog rešenja i važećeg GUP.

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja ne može se zaključiti da li je postojećim planskim dokumentom (plan generalne regulacije) predviđena izrada plana detaljne regulacije za teritoriju o kojoj je reč, pri čemu je u oba moguća slučaja propisan način izdavanja lokacijskih uslova.

Članom 57. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se lokacijski uslovi izdaju na osnovu plana generalne regulacije, za delove teritorije za koje nije predviđena izrada plana detaljne regulacije. U stavu 5. istog člana propisano je da, ukoliko je za područje na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku određenom u odluci o izradi planskog dokumenta, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja (Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju) i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

U oba slučaja, uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova prilaže se dokumentacija propisana članom 53a stav 6. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Pitanje postavljeno: 11.08.2016.

U centru gde uredno posedujem porodicnu kucu (u posedu porodice vise od 100 godina) zelim da saniram objekat (krov, fasada, energetska zastita). Od 1998. godine na moj zahtev (4 puta) uvek dobijam odgovor da je detaljni urbanisticki plan u razradi, dok se Generalni urbanisticki plan menjao vise puta uz uvek strozija i ogranicavajuće uslove. Inace je dozvoljena rekonstrukcija, adaptacija i sanacija u okviru gabarita i volumena jer je predmetna parcela predvidjena za javnu površinu. Generalni plan je predvideo da ce tu biti javna površina, sto ekonomski ali i urbanisticki nije izvodivo u sledecih par decenija (potrebno je srusiti 104 uknjizena objekta sa 24.564 m2). Interesuje me da li i nedostatku detaljnog urbanistickog plana vazi prethodni koji je usvojen. Ili moram da cekam jos par decenija. p.s. Nakon sanacije zelim da pristupim rekonstrukciji objekta.

Odgovor:

Za svaku teritoriju koja se nalazi u obuhvatu nekog planskog dokumenta važi samo onaj planski dokument koji je na pravnoj snazi.

Članom 2. tačka 35. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je sanacija izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu kojima se vrši popravka uređaja, postrojenja i opreme, odnosno zamena konstruktivnih elemenata objekta, kojima se ne menja spoljni izgled, ne utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja i životne sredine i ne utiče na zaštitu prirodnog i nepokretnog kulturnog dobra, odnosno njegove zaštićene okoline, osim restauratorskih, konzervatorskih i radova na revitalizaciji. Izvođenje radova na sanaciji vrši se na osnovu rešenja kojim se odobrava izvođenje tih radova, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Postupak izdavanja rešenja kojim se odobrava izvođenje radova, kao i dokumentacija koju je potrebno priložiti, definisani su članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Navedene propise možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs>, u okviru Sekcije „Propisi“.

Postupak koji je Zakonom o planiranju i izgradnji propisan za izvođenje radova na sanaciji, primenjuje se i za izvođenje radova na rekonstrukciji objekta.

Pitanje postavljeno: 23.06.2016.

Šta je potrebno uraditi da se dobije dozvola za izlaz na ulicu tj.priključenje na saobraćajnicu. Parcela se nalazi duž Bulevara od koje je odvojena trotoarom i zemljišnim pojasom u širini od 2-3 metra.Napominjem da parcela nema mogućnost ni kolskog ni pešačkog izlaza ni najednu drugu stranu osim prema pomenutoj ulici.

Odgovor:

Potrebno je prvo pribaviti informaciju o lokaciji i utvrditi da li se predmetno zemljište (trotar,

odnosno zemljišni pojas u konkretnom slučaju) nalazi u regulaciji postojeće saobraćajnice - javnog puta. Ukoliko se ispostavi da je to zemljište u okviru regulacije postojeće saobraćajnice, u tom slučaju parcela sa koje se vrši priključenje ima izlaz na javnu površinu, iako ta saobraćajnica nije imovinski rešena.

predmetno zemljište nalazi van regulacije postojeće saobraćajnice i u javnoj je svojini jedinice lokalne samouprave- potrebno je pred nadležnim organom jedinice lokalne samouprave pribaviti to zemljište neposrednom pogodbom uskladu sa članom 100 st. 1 tač. 2 Zakona o planiranju u postupku ispravke granica susednih parcela u skladu sa čl. 68 Zakona o planiranju i izgradnji. Ovi postupci se vode kako bi vlasnik objekta koji se nalazi na kat. parceli koja nema direktan izlaz na javnu površinu u skladu sa opštim pravilima za preparcelaciju formirao građevinsku parcelu.

Pitanje postavljeno: 27.06.2016.

Tražio sam informaciju o lokaciji za parcelu u Starom naselju. U dobijenoj informaciji je navedeno da je deo parcele u zoni planiranoj za saobraćajne površine, a deo u delu planiranom za stanovanje. Ono što me zanima je kako mogu da saznam koji deo parcele je u zoni saobraćajnice i da li u tom delu parcele uopšte nije moguća gradnja?

Odgovor:

Potrebno je da od nadležnog organa pribavite uslove za preparcelaciju, angažujete ovlašćeno lice za izradu Projekta preparcelacije i finansirate njegovu izradu. Samo se na osnovu Projekta preparcelacije može nesumnjivo utvrditi koji deo i kolika površina predmetne kat. parcele je planskim dokumentom predviđena za izgradnju saobraćajnice.

Na delu kat. parcele na kom je planirana saobraćajnica nije moguća izgradnja bilo kog drugog objekta osim saobraćajnice. Preparcelacija se vrši da bi se od predmetne parcele odvojio taj deo kao i da bi se od preostalog dela kat. parcele formirala građevinska parcela na kojoj je u skladu sa planskim dokumentom navedenim u informaciji o lokaciji moguće graditi stambeni objekat.

Pitanje postavljeno: 13.06.2016.

U Članu 68 napred navedenog zakona jasno stoji da ispravka granica susednih katastarskih parcela vrši na osnovu Elaborata geodetskih radova i da se nakon izrade, isti predaje organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra. Pošto je u pitanju "Geodetski elaborat" kojim rukovodi lice geodetske struke sa odgovarajućom licencom izdatom od strane Republičkog Geodetskog Zavoda, a ne "Projekat preparcelacije" kojem rukovodi odgovorni urbanista, da li je u geodetskom elaboratu ispravke granica susednih parcela potrebna overa samo lica geodetske struke sa odgovarajućom licencom ili i overa odgovornog urbaniste?

Odgovor:

Članom 86. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja ([ovde](#)) propisano je da izradom elaborata geodetskih radova rukovodi odgovorni urbanista arhitektonske struke sa odgovarajućom licencom, a ne lice geodetske struke.

Član 87. ovog Pravilnika reguliše da vlasnik parcele, nakon izrade elaborata geodetskih radova,

podnosi zahtev za ispravku granica parcele organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra.

Članom 78. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja propisano je da elaborat geodetskih radova sadrži tekstualni i grafički deo, dok tekstualni deo elaborata geodetskog obeležavanja sadrži:

- pravni i planski osnov;
- potvrdu nadležnog organa da katastarska parcela u javnoj svojini koja se pripaja susednoj parceli ne ispunjava uslove za posebnu građevinsku parcelu, kao i da je manje površine od parcele kojoj se pripaja;
- **saglasnost nadležnog organa da je građevinska parcela u skladu sa uslovima utvrđenim u planskom dokumentu**, a ukoliko planski dokument nije donet, u skladu sa podzakonskim aktom kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje.

Iz citiranih odredaba Zakona o planiranju i izgradnji i Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja proizlazi da izradu (odnosno rukovođenje izradom) elaborata geodetskih radova vrši odgovorni urbanista arhitektonske struke sa odgovarajućom licencom. Uloga nadležnog organa svodi se na davanje saglasnosti, u fazi izrade elaborata geodetskih radova, da je građevinska parcela u skladu sa uslovima utvrđenim u planskom dokumentu (odnosno u skladu sa podzakonskim aktom kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje, ukoliko planski dokument nije donet).

Pitanje postavljeno: 25.07.2016.

Potreban mi je odgovor da li moja komsinica sa juzne strane koja je izgradila ogradni zid u svojoj parceli a prema meni, moze da ostavi kapiju koja vodi na moju parcelu i to negde na sredini zida. Ja sam zvao inspekciju i ista je proverila da li ona ima dozvolu, a kada sam ja insistirao da se proveri projekat da li moze da po zakonu se ostavlja kapija ka mojoj parceli, inspektorke su odgovorile da nisu nadlezne za kapije. Ja sam pitao u urbanizmu i isti su mi rekli da se kapija samo ostavlja prema javnoj površini, a da ka meni ne moze da bude postavljena bez moje saglasnosti. Molim vas da mi razresite ovu dilemu, unapred zahvalan.

Odgovor:

Postavljanje žičanih i drvenih ograda predstavlja vrstu radova za koje nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa za gradnju, odnosno za izvođenje radova, u skladu sa odredbama član. 144 Zakona o planiranju i izgradnji. Ukoliko je reč o zidanoj ogradi, za ovu vrstu radova potrebno je pribaviti rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Takođe, napominjemo da se izvođenje radova (radova iz čl.144. I čl.145.) odnosno građenje objekta na katastarskoj parceli mora izvoditi u skladu sa planskim dokumentom.

Nadalje, potrebno je utvrditi i da li postoji stvarna službenost, kao što je službenost prolaza, zasnovana u skladu sa odredbama Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, u kom slučaju bi vlasnik povlasnog dobra (susedne nepokretnosti) imao pravo da postavi i kapiju prema poslužnom dobru (Vašoj nepokretnosti).

Zakon o osnovama svojinskopravnih odnosa:

Član 50

Stvarna službenost vrši se na način kojim se najmanje opterećuje poslužno dobro.

Ako je za vršenje stvarne službenosti potrebno korišćenje nekog uređaja ili preduzimanje neke radnje, troškove održavanja tog uređaja i preduzimanje te radnje snosi vlasnik povlasnog dobra.

Ako uređaj ili radnja služi i interesima vlasnika poslužnog dobra, troškove održavanja tog uređaja i troškove preduzimanja te radnje snose, srazmerno koristi koju imaju, vlasnik povlasnog dobra i vlasnik poslužnog dobra.

Član 51

Stvarna službenost zasniva se pravnim poslom, odlukom državnog organa i održajem.

Član 52

Na osnovu pravnog posla stvarna službenost stiće se upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.

Član 53

Odlukom suda ili drugog državnog organa stvarna službenost ustanovljava se kada vlasnik povlasnog dobra u celini ili delimično ne može koristiti to dobro bez odgovarajućeg korišćenja poslužnog dobra, kao i u drugim slučajevima određenim zakonom.

Službenost iz stava 1. ovog člana stiće se danom pravnosnažnosti odluke, ako zakonom nije drukčije određeno.

Na zahtev vlasnika poslužnog dobra, nadležni državni organ utvrđuje i odgovarajuću naknadu koju je vlasnik povlasnog dobra dužan da plati vlasniku poslužnog dobra.

Član 54

Stvarna službenost stiće se održajem kada je vlasnik povlasnog dobra faktički ostvarivao službenost za vreme od 20 godina a vlasnik poslužnog dobra se tome nije protivio.

Stvarna službenost se ne može steći održajem ako je vršena zloupotrebom poverenja vlasnika ili držaoca poslužnog dobra, silom, prevarom ili ako je službenost ustupljena do opoziva.

Član 56

Vlasnik povlasnog dobra može zahtevati da se prema vlasniku poslužnog dobra utvrdi postojanje stvarne službenosti.

Na tužbu iz stava 1. ovog člana shodno se primenjuju odredbe člana 37. stav 2. ovog zakona.

Član 57

Ako se vlasnik povlasnog dobra neosnovano sprečava ili ometa u vršenju stvarne službenosti, on može tužbom zahtevati da to sprečavanje ili ometanje prestane.

Član 58

Stvarna službenost prestaje ako se vlasnik poslužnog dobra protivi njenom vršenju a vlasnik povlasnog dobra tri uzastopne godine nije vršio svoje pravo.

Vlasnik poslužnog dobra može zahtevati da prestane pravo stvarne službenosti kada ona postane nepotrebna za korišćenje povlasnog dobra ili kad prestane drugi razlog zbog koga je ona zasnovana.

Stvarna službenost prestaje ako se ne vrši za vreme potrebno za njeno sticanje održajem, kada isto lice postane vlasnik poslužnog i povlasnog dobra ili propašću povlasnog, odnosno poslužnog dobra.

Član 59

Ako se podeli povlasno dobro, stvarna službenost ostaje u korist svih njegovih delova.

Vlasnik poslužnog dobra može zahtevati da stvarna službenost vlasnika pojedinog dela podeljenog povlasnog dobra prestane ako stvarna službenost ne služi za potrebe tog dela.

Ako je podeljeno poslužno dobro, stvarna službenost ostaje samo na delovima na kojima je vršena.

Pitanje postavljeno: 25.07.2016.

Poštovani, želim legalno da gradim objekat, za izradu urbanističkog projekta parcelacije sam odbijen od strane "gradske Uprave za urbanizam i stambene poslove, Podneo sam prigovor na primenu detaljnog urbanističkog plana koji je podnet "gradskoj Upravi za urbanizam i stambene poslove, gde je moj problem do detalja opisan i na osnovu argumenata dokazano opravdan. Nisam naišao na razumevanje niti na dobru volju službenika za pokušaj rešavanja mog problema. Molim Vas za informaciju od koga iz Ministarstva mogu da dobijem savetodavnu pomoć za rešavanje mog problema.

Odgovor:

U skladu sa odredbama člana 65. Zakona o planiranju i izgradnji, Ako nadležni organ utvrdi da projekat preparcelacije, odnosno parcelacije nije urađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, odnosno podzakonskim aktom kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje, obavestiće o tome podnosioca zahteva. Podnosilac zahteva može podneti prigovor na obaveštenje iz stava 5. ovog člana opštinskom, odnosno gradskom veću, u roku od tri dana od dana od dana dostavljanja. Iz pitanja koje ste postavili nije jasno da li ste od nadležnog drugostepenog organa dobili odluku po prigovoru i koja je sadržina te odluke. Potrebno je da nadležni drugostepeni organ donese odluku po prigovoru, protiv koje ćete, u slučaju da za to ima osnova, najverovatnije moći da pokrenete upravni spor.

Pitanje postavljeno: 21.07.2016.

Postovani, Da li organ uprave ima pravo da se poziva na odredbe PRAVILNIKA o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, a predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Plana generalne

regulacije koji je donet po novom Zakonu o planiranju I izgradnji I ista nije predviđena za dalju plansku razradu niti izradu UP-a?

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja ne može se zaključiti u kom postupku se organ uprave pozvao na odredbe Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 22/15).

Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju je donet na osnovu člana 201. stav 5. tačka 25) Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je utvrđeno da se Pravilnikom bliže propisuju opšta pravila za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, odnosno vrši razrada materije koja je regulisana članovima 31. i 57. Zakona. Član 31. Zakona o planiranju i izgradnji reguliše pitanja u vezi sa pravilima građenja u prostornom planu područja posebne namene, prostornim planom jedinice lokalne samouprave i planovima generalne i detaljne regulacije, dok se član 57. Zakona odnosi na izdavanje lokacijskih uslova.

Ukoliko se nadležni organ uprave pozvao na odredbe Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju u nekom od postupaka koji su obuhvaćeni članovima 31. i 57. Zakona o planiranju i izgradnji, mišljenja smo da postoji pravni osnov, odnosno utemeljenje za takvo postupanje.

Pitanje postavljeno: 10.08.2016.

Da li se mogu dobiti lokacijski uslovi za izgradnju objekta na međi? Riječ je o poslovnom objektu koji je već u izgradnji, a tek je podnesen zahtjev za izdavanje lokacijskih uslova. Da li ovjerena saglasnost vlasnika susjedne parcele rješava problem objekta izgrađenog na međi? Kakve su mogućnosti investitora ako se zahtjev odbije (s obzirom da je izgradnja objekta već započela prije dobijanja potrebnih odobrenja)?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole možete da podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom. Zakon ne propisuje obavezno pribavljanje informacije o lokaciji. Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela, na osnovu važećeg planskog dokumenta i može je pribaviti lice koje želi da sazna osnovne informacije o konkretnoj lokaciji, pre izdavanja lokacijskih uslova, odnosno izrade idejnog rešenja koje se podnosi uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

Lokacijski uslovi sadrže detaljnije i pouzdanije podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli od informacije o lokaciji. U skladu sa čl.53a st.1. Zakona o planiranju i izgradnji, lokacijski uslovi su javna isprava koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a sadrži sve uslove za izradu tehničke dokumentacije. Lokacijski uslovi se izdaju za izgradnju, odnosno dogradnju objekata za koje se izdaje građevinska dozvola, kao i za objekte koji se priključuju na komunalnu i drugu

infrastrukturu.

Članom 7. St.2. Uredbe o lokacijskim uslovima ([ovde](#)) propisano je da ako se lokacijski uslovi izdaju po zahtevu za koji nadležni organ utvrdi da nije u skladu sa važećim planskim dokumentom, odnosno separatom, ti uslovi sadrže sve zabrane i ograničenja sadržana u planskom dokumentu i konstataciju da nije moguće izdati građevinsku dozvolu u skladu sa podnetim zahtevom.

Članom 176. st.1.tač.1) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je u vršenju inspekcijuskog nadzora građevinski inspektor ovlašćen da naredi rešenjem obustavu radova i uklanjanje objekta ili njegovog dela, ako se objekat gradi ili je njegovo građenje završeno bez građevinske dozvole, odnosno ako se objekat gradi suprotno lokacijskim uslovima, odnosno građevinskoj dozvoli, odnosno potvrdi o prijavi radova.

Pitanje postavljeno: 11.08.2016.

projekat preparcelizacije nije moguće uraditi, jer u informaciji o lokaciji stoji da za taj prostor nije urađen Plan detaljne regulacije. Usmeno nam je rečeno da, budući da je u pitanju periferija, neće biti urađen možda ni za 10 godina. Što znači da 10 godina nećemo znati koji deo je u putnom zemljištu, ali isto tako nećemo moći da dobijemo građevinsku dozvolu. Šta činiti u toj situaciji?

Odgovor:

Parcelacija, odnosno preparcelacija, vrši se na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet, obrazovaće se na osnovu podzakonskog akta kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje, u skladu sa čl.65. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)).

Shodno čl.11. Zakona o planiranju i izgradnji, planski dokumenti su prostorni i urbanistički planovi.

Prostorni planovi su:

- 1) Prostorni plan Republike Srbije;
- 2) Regionalni prostorni plan;
- 3) Prostorni plan jedinice lokalne samouprave;
- 4) Prostorni plan područja posebne namene.

Urbanistički planovi su:

- 1) Generalni urbanistički plan;
- 2) Plan generalne regulacije;
- 3) Plan detaljne regulacije.

Članom 65.st.1.Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se na većem broju katastarskih parcela može obrazovati jedna ili više građevinskih parcela na osnovu projekta preparcelacije, na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet,

obrazovaće se na osnovu podzakonskog akta kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje. Članom 65.st.2. ovog zakona propisano je da se na jednoj katastarskoj parceli može obrazovati veći broj građevinskih parcela, koje se mogu deliti parcelacijom do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji ili ukрупniti preparcelacijom, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno, planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele, na osnovu projekta parcelacije, pod uslovima i na način propisanim u stavu 1. ovog člana.

Iz pitanja se ne može zaključiti da li je u konkretnom slučaju predviđena izrada plana detaljne regulacije.

Ukoliko u konkretnom slučaju planskim dokumentom šireg područja nije predviđena izrada plana detaljne regulacije, izrada projekta parcelacije, odnosno preparcelacije vrši se na način i pod uslovima utvrđenim u tom planskom dokumentu šireg područja, a ukoliko planski dokument nije donet, obrazovaće se na osnovu Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ([ovde](#)).

Ukoliko je u konkretnom slučaju planskim dokumentom šireg područja predviđena izrada plana detaljne regulacije, a plan detaljne regulacije nije donet, parcelacija, odnosno preparcelacija se vrši na osnovu planskog dokumenta šireg područja, shodno čl.27.st.5. Zakona o planiranju i izgradnji. Član.27.st.5. ovog zakona propisuje da kada je planskim dokumentom šireg područja predviđena izrada plana detaljne regulacije, taj planski dokument šireg područja mora da sadrži pravila regulacije, parcelacije i građenja koja će se primenjivati prilikom izdavanja lokacijskih uslova i sprovođenja postupaka parcelacije i preparcelacije **do donošenja plana detaljne regulacije.** Takođe, članom 27.st.6. propisano je da se odlukom o izradi plana detaljne regulacije može utvrditi period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, a najduže 12 meseci od dana donošenja te odluke. Ako u propisanom roku plan detaljne regulacije ne bude usvojen, lokacijski uslovi izdaće se u skladu sa članom 57. stav 5. ovog zakona. U skladu sa čl.57.st.5. Zakona, ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. ovog zakona, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju

Pitanje postavljeno: 29.08.2016.

Postovani, da li je potrebna građevinska dozvola tj. odobrednje za drenazu (radi oticanja atmosferskih voda) i za ugradnju toplovodnog sistema za grejanje, na privatnoj parceli u naseljenom mestu i na kojoj udaljenosti od susednih objekata mogu da se urade?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje **informacije o lokaciji** koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Iz pitanja se ne može zaključiti o kakvim radovima je u konkretnom slučaju reč.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o radovima iz čl.144. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)), za izvođenje ovih radova **nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa za gradnju.**

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o radovima iz čl.145. Zakona o planiranju i izgradnji, za izvođenje ovih radova potrebno je pribaviti **rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona**, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole. Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova iz čl.145. Zakona vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#). Za izvođenje radova iz čl.145. Zakona potrebno je prethodno pribaviti lokacijske uslove koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, **osim u slučajevima iz čl.2.st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima**, koju možete pronaći [ovde](#). U skladu sa čl.2.st.2.Uredbe o lokacijskim uslovima, lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, radove kojima se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu, osim u slučajevima za koje je Zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova. Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o složenijim radovima od radova iz čl. 145. Zakona o planiranju i izgradnji, za izvođenje ovih radova potrebno je pribaviti **građevinsku dozvolu**. Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli vrši se u skladu sa čl.16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. U tom slučaju potrebno je prethodno pribaviti lokacijske uslove koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu projekta za građevinsku dozvolu.

Pitanje postavljeno: 30.08.2016.

U mojoj lokalnoj samoupravi dobijam više odgovora na pitanje: Koliko je potrebno da se od mog postojećeg stambeno-poslovnog objekta sagradjenog pre 20 godina, a nalazi se na samoj medji suseda i mene,potrebno da se sused udalji od mog postojećeg objekta , kako bi sagradio pomoćni objekat za prodaju bele tehnike. Pošto sam u lokalnoj samoupravi, kako u urbsanističkoj službi, tako i u gradjevnskoj inspekciji više puta tražio odgovor na ovo pitanje i od njih dobijao različite odgovore, odnosno različite dimenzije odstojanja, to vas molm da mi date tačnu informaciju koliko je zakonom predvidjenoa udaljenost poslovnostambenog objekta od pomoćnog objekta? odstojanja pomoćnog objekta koji je sused sagrqdio

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 31.08.2016.

Postovani, stanujemo u trospratnoj zgradi (P+1+PK) i nasa zgrada je udaljena 4,5 od medje. Komsija je prodao njegovu kucu i na tom mestu se radi stambena zgrada (P+4+PK). Temelj ove zgrade je postavljen na udaljenosti od 1m od medje tako da ce ova zgrada biti dosta visa od nase. Interesuje me da li je to zakonski dozvoljeno i kako bih mogao da proverim da li je ova udaljenost dozvoljena. Mi u svakom slucaju (a ni vlasnik nase zgrade) nije dao saglasnost za izgradnju na ovoj razdaljini.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 23.08.2016.

interesuje me da li na parceli na kojoj je izvršena interna deoba (velika parcela podeljena u 60 manjih internih parcela i interna saobraćajnica, ali nije moguće izvršiti parcelaciju i cepanje parcele) postoji mogućnost da za svoj realni deo dobijem građevinsku dozvolu bez saglasnosti ostalih suvlasnika i da li je moguće graditi stambeno porodični objekat ukoliko već postoje porodično stambeni objekti na drugim realnim delovima iste parcele, kao i da li za kasnije sanacije i radove na objektu takođe mora da pribavljam saglasnosti suvlasnika parcele?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu. Organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole možete podneti zahtev za izdavanje **informacije o lokaciji** koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Da biste u konkretnom slučaju stekli pravo na građenje, možete izvršiti sledeće:

- Izvršiti parcelaciju, nakon čega se ishoduju lokacijski uslovi i građevinska dozvola; **ili**
- Prilikom podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, odnosno rešenja o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, priložiti overenu saglasnost svih lica u čijem je vlasništvu građevinsko zemljište (u kom slučaju se ne vrši parcelacija), u skladu sa čl.135.st.6.Zakona o planiranju i izgradnji.

Parcelacija

Shodno članu 31. Zakona o planiranju i izgradnji, pravila građenja u prostornom planu područja posebne namene, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i planovima generalne i detaljne regulacije sadrže, između ostalog, uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalnu i maksimalnu površinu građevinske parcele.

Na osnovu člana 65. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, na jednoj katastarskoj parceli može se obrazovati veći broj građevinskih parcela, koje se mogu deliti parcelacijom do minimuma utvrđenog

primenom pravila o parcelaciji ili ukрупniti preparcelacijom, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno, planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele, na osnovu projekta parcelacije.

Projekat preparcelacije izrađuje ovlašćeno privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje je upisano u odgovarajući registar. Projekat preparcelacije potvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma. Ako nadležni organ utvrdi da projekat preparcelacije, odnosno parcelacije nije urađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, odnosno podzakonskim aktom kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje, obavestiće o tome podnosioca zahteva.

Overena saglasnost suvlasnika

Članom 135. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola, odnosno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu. U skladu sa čl.135.st.2. ovog zakona, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom. Članom 135.st.6. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da se za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže i overena saglasnost tih lica, a ako se izvode radovi na nadziđivanju, prilaže se i ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.

Pitanje postavljeno: 26.08.2016.

Stranka hoće da podnese zahtev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju arterskog bunara za potrebe navodnjavanja zasada. Zemljište na kojem bi gradio bunar je poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja. Po zakonu izgradnja se vrši na građevinskom zemljištu koje je planskim dokumentom određeno kao građevinsko područje. Pitanje je sta da se radi u ovom slučaju, dali postoji mogućnost izdati odobrenje na poljoprivrednom zemljištu izvan građevinskog područja, postoje li se bunar koristiti u poljoprivredne svrhe, i koje saglasnosti je potrebno pribaviti. Spostovanjem, Zorica

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu. Organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole možete podneti zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o **poljoprivrednom zemljištu**, informacija o lokaciji sadrži podatke o tome da li za izgradnju predmetnog objekta potrebno izvršiti promenu namene iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište. Promena namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište uređena je članom 88. Zakona o planiranju i izgradnji.

Ako je u konkretnom slučaju reč o pomoćnom ili ekonomskom objektu, u skladu sa definicijom iz čl.2.tač. 24) i 24a) Zakona o planiranju i izgradnji, građenje ovih objekata vrši na osnovu **rešenja o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona** o planiranju i izgradnji, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole. Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova iz čl.145. Zakona vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja

objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Za izvođenje radova iz čl.145. Zakona potrebno je pribaviti lokacijske uslove koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, osim u slučajevima iz čl.2.st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima, koju možete pronaći [ovde](#). U skladu sa čl.2.st.2.Uredbe o lokacijskim uslovima, lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, radove kojima se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu, osim u slučajevima za koje je Zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova. Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

U skladu sa čl.2.tač.24a Zakona o planiranju i izgradnji, *pomoćni objekat* jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.);

U skladu sa čl.2.tač.24a) Zakona o planiranju i izgradnji, *ekonomski objekti* jesu objekti za gajenje životinja (staje za gajenje konja, štale za gajenje goveda, objekti za gajenje živine, koza, ovaca i svinja, kao i objekti za gajenje golubova, kunića, ukrasne živine i ptica); prateći objekti za gajenje domaćih životinja (ispusti za stoku, betonske piste za odlaganje čvrstog stajnjaka, objekti za skladištenje osoke); objekti za skladištenje stočne hrane (senici, magacini za skladištenje koncentrovane stočne hrane, betonirane silo jame i silo trenčevi), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (ambari, koševi) i drugi slični objekti **na poljoprivrednom gazdinstvu** (objekti za mašine i vozila, pušnice, sušionice i sl.)

Ukoliko u konkretnom slučaju reč o složenijem objektu od objekata određenih članom 145. Zakona, njegovo građenje se vrši na osnovu građevinske dozvole. U tom slučaju, prethodno je potrebno ishodovati lokacijske uslove, koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu projekta za građevinsku dozvolu. Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, dok se podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli vrši u skladu sa čl.16. ovog pravilnika.

Pitanje postavljeno: 17.08.2016.

Koliko mora da bude kuca udaljena od medje? Jer je plac uzak a cuo sam da mora biti najmanje 2,5 metra.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu. Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 05.09.2016.

Postovani, zeleo bih da kupim plac koji je uknjizen i dozvoljena je gradnja. Plac je takodje 1/1. Interesuje me kako mogu da saznam da li moze struja i voda da se dovedu na plac? Gde mogu to da proverim naravno pre nego sto ga kupim?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole možete da podnesete zahtev za izdavanje **informacije o lokaciji** koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom. Zakon ne propisuje obavezno pribavljanje informacije o lokaciji. Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela, na osnovu važećeg planskog dokumenta i može je pribaviti lice koje želi da sazna osnovne informacije o konkretnoj lokaciji, pre izdavanja lokacijskih uslova, odnosno izrade idejnog rešenja koje se podnosi uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

Lokacijski uslovi sadrže detaljnije i pouzdanije podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli od informacije o lokaciji. U skladu sa čl.53a st.1. Zakona o planiranju i izgradnji, lokacijski uslovi su javna isprava koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli koja ispunjava uslove za građevinsku parcelu, a sadrži sve uslove za izradu tehničke dokumentacije. Lokacijski uslovi se izdaju za izgradnju, odnosno dogradnju objekata za koje se izdaje građevinska dozvola, kao i za objekte koji se priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu.

Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Pitanje postavljeno: 05.09.2016.

Poštovanje! Interesuje me da li postoji zakon u kome se zabranjuje izgradnja stambenih zgrada između privatnih kuća? Plac na kome se planira izgradnja ZGRADA je jako uzak i dugacak. Sa donje i gornje strane tog uskog placa su privatne kuće. Vlasnik da bi mogao da napravi zgradu morao bi da nam bukvalno dođe do samih kuća. Mene zanima dali je to zakonski moguće i dali ima neko zakonsko pravilo o rastojanju između stambenih zgrada i privatnih kuća.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 05.09.2016.

Posedujem parcelu koje se nalazi pored železničke pruge i ima izlaz na ulicu tj. postoje saobraćajnice i kuće kod te parcele. Interesuje me koliko mora da bude udaljen stambeni objekat od pruge? Parcela se u katastru vodi kao građevinsko zemljište.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 12.09.2016.

Da li je moguće dobiti dozvolu za proširivanje objekta koji je podignut izvan građevinske linije tj. na samoj međi.

Odgovor:

Ukoliko bi izvođenje radova na dogradnji objekta u konkretnom slučaju bilo suprotno pravilima građenjima u planskom dokumentu, nije moguće dobiti dozvolu za građenje.

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu. Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 14.09.2016.

Na međnoj liniji između mene i suseda postoji sagrađen stambeno- poslovni objekat koji je u funkciji. Imama potrebu da pored tog objekta suseda sagrađim pomoćni objekat. Molim Vas za tačnu informaciju, a da ne narušim Zakon, da mi odgovorite: Koje je najmanje odstojanje, odnosno koliko je po Zakonu potrebno da se udaljim od stambeno-poslovnog objekta suseda?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 03.10.2016.

Da li je potrebna pismena saglasnost suseda, ako se vrši rekonstrukcija objekta koji se nalazi na međi, s obzirom da je rekonstruisan objekat viši od prvobitnog. Da li je zakonom predviđeno da rekonstruisan objekat na međi ima prozore na strani suseda? Pod kojim uslovima streha, odnosno oluci mogu sa objekta koji se nalaze na međi, da prelaze u dvorište suseda? Da li odливна cev od oluka može da se

izliva kod suseda?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o izgradnji novog prostora izvan postojećeg gabarita i volumena objekta (dogradnja), u konkretnom slučaju potrebno je pribaviti prvo **lokacijske uslove**, a zatim **građevinsku dozvolu**. U skladu sa čl.2.tač.33) Zakona o planiranju i izgradnji, dogradnja jeste izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta, kao i nadziđivanje objekta, i sa njim čini građevinsku, funkcionalnu ili tehničku celinu.

Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#). Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli vrši se u skladu sa čl.16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Takođe, pre izdavanja lokacijskih uslova možete organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole da podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji, koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o izvođenju radova u gabaritu i volumenu objekta, potrebno je pribaviti **rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona**, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole. Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova iz čl.145. Zakona vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

U skladu sa definicijama iz čl.2. Zakona o planiranju i izgradnji u konkretnom slučaju može biti reč o sledećim radovima iz čl.145. ovog zakona:

32) rekonstrukcija jeste izvođenje građevinskih radova na postojećem objektu u gabaritu i volumenu objekta, kojima se: utiče na stabilnost i sigurnost objekta i zaštitu od požara; menjaju konstruktivni elementi ili tehnološki proces; menja spoljni izgled objekta ili povećava broj funkcionalnih jedinica, vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija sa povećanjem kapaciteta;

34) adaptacija jeste izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu, kojima se: vrši promena organizacije prostora u objektu, vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne menjaju konstruktivni elementi, ne menja spoljni izgled i ne utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine;

35) sanacija jeste izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu kojima se vrši popravka uređaja, postrojenja i opreme, odnosno zamena konstruktivnih elemenata objekta, kojima se ne menja spoljni izgled, ne utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja i životne sredine i ne utiče na zaštitu prirodnog i nepokretnog kulturnog dobra, odnosno njegove zaštićene okoline, osim restauratorskih, konzervatorskih i radova na revitalizaciji;

36) investiciono održavanje je izvođenje građevinsko-zanatskih, odnosno drugih radova zavisno od vrste objekta u cilju poboljšanja uslova korišćenja objekta u toku eksploatacije;

Za izvođenje radova iz čl.145. Zakona potrebno je pribaviti lokacijske uslove koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, osim u slučajevima iz čl.2.st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima, koju možete pronaći [ovde](#). U skladu sa čl.2.st.2.Uredbe o lokacijskim uslovima, lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, radove kojima se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu, osim u slučajevima za koje je Zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

Nije moguće vršiti izvođenje radova na zemljištu ili objektu na kome investitor nema odgovarajuće pravo u skladu sa čl.135.Zakona.

Bilo da je reč o radovima za koje je potrebno pribaviti građevinsku dozvolu ili o radovima koji se vrše na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, investitor mora da ima **odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu**, u skladu sa čl.135. Zakona o planiranju i izgradnji. U skladu sa čl.135.st.2. ovog zakona, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom.

Pitanje postavljeno: 05.10.2016.

Postovani imam plac od 10 ari i zanima me da li mogu da ustupim izvodjacu radova da uradi zgradu.I koliko meni sleduje zakonski obzirom da je na tom placu kuca od 200 kvadrata.Preko puta se nalazi zgrada tj.poslovni prostor od oko 1500 kvadrata i to me malo zbunjuje dali je dozvoljena gradnja stambene zgrade na mojih 10 ari.Neko kaze dozvoljeno neko kaze nije pa sam resio da pisem vama.

Odgovor:

To nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Građevinska dozvola se izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu, u skladu sa čl.135. Zakona o planiranju i izgradnji. U skladu sa čl.135.st.2. ovog zakona, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom.

Pitanje postavljeno: 05.10.2016.

U katastarskoj opštini, parcela se vodi kao livada IV klase, odnosno reč je o poljoprivrednom zemljištu. Gradski urbanizam odbija da izda građevinsku dozvolu za izgradnju kuće na toj parceli, jer

je reč o poljoprivrednom zemljištu. Na koji način izvršiti prenamenu zemljišta u građevinsko kako bi se omogućila izgradnja stambenog objekta, odnosno kuće? Da li postoji način na koji bi mogla da se dobije građevinska dozvola za izgradnju?

Odgovor:

Građenje objekta može se u konkretnom slučaju vršiti samo u slučaju ako se **planskim dokumentom** promeni namena poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

-

Pitanje postavljeno: 19.09.2016.

Posedujem plac od 55 ari. Na tom placu posedujem sopstveni put kao i 6 montaznih autentinih srpskih vajata. Posedujem stambeni objekat koji je od samog pocetka gradjen uz dozvolu pando upotrebne dozvole placajuci sve takse i nadoknade!!!! Sada se javlja problem hteo sam podneti zahtev za dozvolu za gradnju objekta od 36 kvadrata ali ne mogu jer se vodi kao njiva 4 klase i da moram izvršiti prenamenu zemljišta u gradsko gradjevinsko???? Pitanje kako gradsko gradjevinsko zemljiste u selo gde ne postoji urbanisticka plan, dalje nema gradakih uzlova niti ima gradske vode i kanalizacije, i da placam taksu

Odgovor:

Članom 82. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je građevinsko zemljište ono zemljište koje je određeno zakonom ili **planskim dokumentom za izgradnju i korišćenje objekata**, kao i zemljište na kojem su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom. Članom 83. Zakona propisano je da se građevinsko zemljište se koristi prema nameni određenoj planskim dokumentom.

Shodno citiranim odredbama Zakona, izgradnja objekta je moguća samo na zemljištu koje je planskim dokumentom određeno kao građevinsko. Imajući to u vidu, u cilju ishodovanja građevinske dozvole, u konkretnom slučaju je neophodno izvršiti promenu namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko.

Pitanje postavljeno: 10.10.2016.

Zanima me da li se vinogradarska kućica klasifikuje prema nekoj određenoj kvadraturi, npr. da li je do 30 kvadrata vinogradarska kućica a posle neka druga klasa objekta? I da li je za dobijanje dozvole potrbno da se izvrši prekategorisanje zemljišta iz poljoprivrednog u gradjevinsko ili vinogradarska kućica može biti izgrađena na poljoprivrednom zemljištu.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole možete podneti zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 12.10.2016.

Molim Vas da mi odgovorite da li na placu od 125 metra kvadratna imamo prava da izgradimo dvospratnu kucu? Dobila sam informaciju od nekih ljudi nista zvanicno da plac mora da ima najmanje 150 metra kvadrata.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 28.09.2016.

Poštovani, interesuje me da li je dozvoljena, po urbanističkom planu, izgradnja stambene zgrade i sa koliko spratova?

Odgovor:

Članom 26. tačka 10) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **plan generalne regulacije sadrži**, između ostalog, pravila uređenja i **pravila građenja** po celinama i zonama za koje nije predviđeno donošenje plana detaljne regulacije. Za delove naseljenog mesta, uređenje neformalnih naselja, zone urbane obnove, infrastrukturne koridore i objekte i područja za koja je obaveza izrade određena prethodno donetim planskim dokumentom, donosi se plan detaljne regulacije. Članom 28. stav 1. tačka 9. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **plan detaljne regulacije sadrži**, između ostalog, pravila uređenja i **pravila građenja** po celinama i zonama.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, pravila građenja za predmetnu lokaciju utvrđena su planom detaljne regulacije za tu lokaciju, odnosno planom generalne regulacije ukoliko za nju nije predviđeno donošenje plana detaljne regulacije.

Napominjemo da Pozivni centar nije namenjen za instrukcije za postupanje u konkretnim slučajevima.

Pitanje postavljeno: 28.09.2016.

Postovani, moja majka je nasledila parcelu koja je upisana u katastru. Kontaktirali smo neke investitore za prodaju, ali kazu da je nemoguće graditi tu zato što je planirana trafo stanica, pa me zanima, da li možemo dobiti neku naknadu od države kad već ne možemo da gradimo tu ili možda možemo da gradimo?

Odgovor:

Članom 26. tačka 10) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **plan generalne regulacije sadrži**, između ostalog, **pravila uređenja i pravila građenja** po celinama i zonama za koje nije predviđeno donošenje plana detaljne regulacije. Za delove naseljenog mesta, uređenje neformalnih

naselja, zone urbane obnove, infrastrukturne koridore i objekte i područja za koja je obaveza izrade određena prethodno donetim planskim dokumentom, donosi se plan detaljne regulacije. Članom 28. stav 1. tačka 9. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **plan detaljne regulacije sadrži**, između ostalog, **pravila uređenja i pravila građenja** po celinama i zonama.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, pravila uređenja i pravila građenja za predmetnu lokaciju utvrđena su planom detaljne regulacije za tu lokaciju, odnosno planom generalne regulacije ukoliko za nju nije predviđeno donošenje plana detaljne regulacije.

Pitanje postavljeno: 25.10.2016.

Postovani,zanima me na kojoj udaljenosti od dalekovoda je dozvoljena gradnja?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 26.10.2016.

Posedujem porodicno imanje koje se nalazi u Novom Pazaru, lokacija je veoma atraktivna u smislu prostranstva i blizine grada. Celo imanje je pod zonama zastite Kulturnih dobara od posebnog znacaja. Imanje je inace na prodaju ali zbog nemogucnosti gradnje (potencijalni kupci i investitori odustaju) .Postoji li mogucnost gradnje manjih objekata od peirodних materijala , montaznih objekata , sportskih terena (objekti koji nebi narusili ambijent)?U nasoj gradskoj upravi nema kompetentnog lica za ovaj odgovor, slao sam slicna pitanja Zavodu za zastitu spomenika u Beogradu - nema odgovora...

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 17.10.2016.

Započeo sam izgradnju objekta prema vazećim lokaciskim uslovima i pravosnažnoj građevinskoj dozvoli. Tokom izgradnje, grad Beograd doneo je Plan generalne regulacije, kojim su promenjeni parametri izgradnje, spratnost, udaljenje od granica parcele.... Kada sam podneo zahtev za izmenu lokacijskih uslova kako bi dobio veću spratnost objekta koja je predviđena novim planom, dobio sam odgovor da prvo ipak moram da završim objekat, da postane, \"postojeći objekat\", pa da tražim izmenu lokaciskim uslova kako bi dobio još jedan sprat ili da se uskladim sa novim parametrima izgradnje. Posto je objekat konstruktivno već izgrađen i nalazi se u grubim radovima nije samo

ukrovljen, nemoguće ga je uskladiti sa novim uslovima. Pošto su predhodna prva gradnje stečena po tada važećem planu nevidim razlog zašto bi prvo morao da završim objekat, pa ga onda "porušim" ili skinem krov i uništm fasadu, da bi dobio nove parametre gradnje, jer po stavu zaposlenih u Sekretarijatu za urbanizam Grada Beograda, Plan generalne regulacije tretira samo "postojeće objekte" u smislu nadogradnje u postojećim gabaritima. Molom Vas za mišljenje da li u toku gradnje objekta mogu da menjam lokaciske uslove kako bi iskoristio parametre iz novog plana, veću spratnost u postojećim gabaritima u skladu stečenim pravom iz važećih lokaciskih uslovia ili moram prvo ipak da izgradim objekat, a zatim ga "porušim" kako bi iskoristio nove parametre gradnje.

Odgovor:

Članom 142. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da po izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor, u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje i iz drugih razloga, može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole. Izmenom se smatra **svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu iz projekta**, a uz zahtev za izmenu prilaže se novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja.

Članom 26. stav 1. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da, ukoliko se izmena građevinske dozvole traži zbog odstupanja u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, a podaci navedeni u izvodu iz projekta za građevinsku dozvolu, koji je sastavni deo zahteva za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli, nisu u skladu sa važećim lokacijskim uslovima, nadležni organ odbacuje zahtev za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli, i upućuje podnosioca da pribavi nove lokacijske uslove, odnosno zatraži izmenu važećih lokacijskih uslova. U tom slučaju, na izdavanje lokacijskih uslova shodno se primenjuju odredbe Pravilnika koje se odnose na izdavanje lokacijskih uslova, a umesto idejnog rešenja u postupku se koristi separat izmena projekta za građevinsku dozvolu koji se menja, odnosno novi projekat za građevinsku dozvolu ako ga je investitor izradio.

Pitanje postavljeno: 10.11.2016.

Da li imam pravo da postavim krov tj nadstresnicu izmedju moje kuce i komsijine s tim da je to na mom placu i ne smeta komsiji ni malo,s tim da se tu u toj sredini koju moram da pokrijem nalazi vanjski toalet.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 31.10.2016.

Interesuje me visina ograde po zakonu, sobzirom da je teren u nagibu i da smo mi viši od komšije za

0,70m ,odakle moramo da gledamo visinu? Iz njihovog dvorišta ili našeg? I da li možemo da zidamo ogradu i da ostavljamo šupljine, kako ograda ne bi bila skroz zatvorena? Ima li u zakonu koliko mora da mi bude otvorena ograda izmedju nas i komšije?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje **informacije o lokaciji** koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 31.10.2016.

Posedujem zemlju uz medjugradski put. Iz pravca X ka Y, na oko 3km od X posedujem poljoprivredno zemljište koje svojom dužinom od oko 60m izlazi na put. Da li je po zakonu moguće napraviti propisno isključenje sa puta u cilju otvaranja poslovnog objekta na mojoj zemlji? Kakve je uslove potrebno ispuniti, i da li postoje tačno definisane razmere i veličina pomenutog isključenja?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 31.10.2016.

Komšija je na novoizgrađenom stambenom objektu sa krovom na dve vode kišnicu (atmosferske padavine) sa jedne strane krova olukom i cevima sproveo na moju parcelu a takodje izgradio terasu sa pogledom u moje dvorište. Inače objekat je udaljen 60cm od granice parcela. Da li je to u skladu sa propisima?

Odgovor:

Što se tiče građenja otvora na objektu, uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu. Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje **informacije o lokaciji** koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 14.11.2016.

Komsija je ozidao garazu na medji,da li je to po propisu i sta da radimo ako nije? Hvala

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 14.11.2016.

Kolika je minimalna udaljenost stambenog objekta(kuce) od magistralnog gasovoda koji prolazi na jednom delu placa?

Odgovor:

To nije propisano Zakonom o planiranju i izradnji.

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 19.10.2016.

Postovani, trenutno je na javnom uvidu nacrt plana detaljne regulacije za jedan deo grada. U Generalnom urbanističkom planu je za taj deo grada predviđeno viseporodичno stanovanje sa tercijalnim sadržajem. Blok za koji se radi PDR je u uzem centru grada. Po GUP-u maksimalna visinska regulacija je Po+P+5. JP koji radi detaljne planove za grad je predložio spratnost Po+P+2. Da li imaju zakonsko pravo da smanjuju datu spratnost i po kom članu? Ne trazi se P+18 vec da se ispostuje Genralni koji dozvoljava P+5. I, kome se zaliti ako usvoje P+2?

Odgovor:

Članom 28. stav 1. tačka 9) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **plan detaljne regulacije sadrži** naročito, između ostalog, pravila uređenja i **pravila građenja** po celinama i zonama. Članom 31. stav 1. tačka 5) Zakona propisano je da **pravila građenja sadrže** naročito, između ostalog, **najveću dozvoljenu visinu ili spratnost objekata**, iz čega proizlazi da postoji zakonsko utemeljenje da se planom detaljne regulacije uredi, odnosno ograniči najveća dozvoljena visina ili spratnost objekata po zonama.

Kada je reč o međusobnoj usklađenosti planskih dokumenata, članom 33. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji utvrđeno je da dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja moraju biti usklađeni, tako da **dokument užeg područja mora biti u skladu sa dokumentom šireg područja**.

Ukoliko bi planom detaljne regulacije bila predviđena manja maksimalna dozvoljena visina ili spratnost objekata u predmetnoj zoni u odnosu na generalni urbanistički plan, mišljenja smo da u tom slučaju ne bi postojala njihova međusobna neusklađenost, jer bi odredbe plana detaljne regulacije koje se odnose na najveću dozvoljenu visinu ili spratnost objekata bile u okviru parametara koji su postavljeni generalnim urbanističkim planom.

Pitanje postavljeno: 21.11.2016.

Koja je najmanja velicina placa za dobijanje gradjevinske dozvole za izgradnju kuće??

Odgovor:

Minimalna i maksimalna površina građevinske parcele propisana je pravilima građenja u planskom dokumentu, shodno čl.31. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)).

Takođe, čl.65-67. Zakona o planiranju i izgradnji propisan je postupak parcelacije i preparcelacije. Članom 65. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se na većem broju katastarskih parcela može obrazovati jedna ili više građevinskih parcela na osnovu projekta preparcelacije, na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet, obrazovaće se na osnovu podzakonskog akta kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje.

Pitanje postavljeno: 31.10.2016.

Dli se članom 26. tačkom 8. Zakona o planiranju i izgradnji zabranjuje izgradnja do donošenja Plana generalne regulacije ili do donošenja Plana detaljne regulacije. U opštini, odeljenje za urbanizam tumači taj član kao zabranu izgradnje do donošenja Plana detaljne regulacije iako je članom 27.stav 5. definisano da : Kada je planskim dokumentom šireg područja predviđena izrada plana detaljne regulacije, taj planski dokument šireg područja mora da sadrži pravila regulacije, parcelacije i građenja koja će se primenjivati prilikom izdavanja lokacijskih uslova i sprovođenja postupaka parcelacije i preparcelacije do donošenja plana detaljne regulacije. Pošto plan generalne regulacije građevinskog područja Opštine ne sadrži pravila regulacije, parcelacije i građenja, već su ta pravila definisana kao smernice za izradu plana detaljne regulacije a planovi se nerade, dali se može smatrati da je taj deo plan u suprotnosti sa Zakonom i da se zbog toga u tim delovima ne primenjuje.

Odgovor:

Članom 26. tačka 8) Zakona o planiranju i izgradnji je nedvosmisleno definisano da plan generalne regulacije sadrži naročito, između ostalog, zone za koje se obavezno donosi **plan detaljne regulacije sa propisanom zabranom izgradnje do njegovog donošenja**. Drugim rečima, u ovom slučaju propisana zabrana izgradnje važi do donošenja plana detaljne regulacije.

Kada je reč o eventualnoj neusklađenosti planskog dokumenta sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, ukazujemo na član 173. stav 1. tačka 2) Zakona, kojim je propisano da urbanistički inspektor, u vršenju inspeksijskog nadzora, ima pravo i dužnost da proverava da li je planski dokument izrađen i donet u skladu sa zakonom i propisom donetim na osnovu zakona. U vezi sa tim, članom 174. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, kad urbanistički inspektor utvrdi da je planski dokument ili deo planskog dokumenta donet suprotno odredbama zakona, predložiće ministru nadležnom za poslove prostornog planiranja i urbanizma da donese rešenje o zabrani primene planskog dokumenta do njegovog usklađivanja sa zakonom i o tome obavestiti organ nadležan za njegovo donošenje.

Ukoliko smatrate da je u konkretnom slučaju planski dokument (plan generalne regulacije) u suprotnosti sa odredbama zakona, možete o tome obavestiti nadležnog urbanističkog inspektora,

radi preduzimanja mera iz njegove nadležnosti.

Pitanje postavljeno: 28.11.2016.

Kada se može uputiti Zahtev za uslove van postupka objedinjene procedure ? Da li je ispravno obrazloženje u zahtevu koje glasi : ,, jer je urbanistički projekat akt koji nije obuhvaćen objedinjenom procedurom i sistemom elektronskog podnošenja zahteva, već je Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. gl. 72/2009; 81/2009; 64/2010-odluka US; 24/2011; 121/2012; 42/2013-odluka US; 50/2013-odluka US; 98/2013-odluka US; 132/2014 i 145/2014) u članu 56. definisano da kada se urbanistički projekat ozrađuje po zahtevu investitora, lokacijski uslovi se izdaju na osnovu planskog dokumenta i urbanističkog projekta., što znači da je urbanistički projekat dokument koji se izrađuje pre izdavanja lokacijskih uslova., Na parceli je planirana izgradnja zgrade za kolektivno stanovanje P+4 sa 20.stamb.jed. i površinom od 1574,46m². Kateg.B klasa 112221

Odgovor:

Ne, pribavljanje uslova i podataka za izradu urbanističkog projekta ne vrši se u postupku objedinjene procedure, odnosno ne vrši se elektronskim putem kroz Centralni informacioni sistem.

Sadržina i postupak pribavljanja uslova i podataka za izradu planskih dokumenata, uključujući i urbanistički projekat, razlikuje se od sadržine i postupka pribavljanja lokacijskih uslova koji se pribavljaju za potrebe izrade idejnog projekta, projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje u postupku objedinjene procedure.

Pribavljanje uslova i podataka za izradu urbanističkog projekta vrši se u skladu sa čl.46.st.4. Zakona o planiranju i izgradnji, odnosno u skladu sa čl.45,46. i 47. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja, koji možete pronaći [ovde](#).

Članom čl.46.st.4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su organi, organizacije i javna preduzeća, koji su ovlašćeni da utvrđuju uslove za zaštitu i uređenje prostora i izgradnju objekata u fazi izrade ili izmene planskih dokumenata, dužni da po zahtevu nosioca izrade plana, u roku od 30 dana, dostave sve tražene podatke, bez naknade.

Pitanje postavljeno: 12.12.2016.

Dali je moguće elektronsko izdavanje informacije o lokaciji X. Dali je moguća izgradnja na toj parceli.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu. Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Informacija o lokaciji ne pribavlja se kroz objedinjenu proceduru, odnosno ne pribavlja se elektronskim putem kroz Centralni informacioni sistem (CIS).

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje **informacije o lokaciji, koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj**

kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 13.12.2016.

zivim u selu 5 kilometra od grada pa me interesuje da li mogu graditi garazu na mom placu i gde treba platiti tu dozvolu imam 10 ari placa ,seoski put nisam do magistralnog puta.....

Odgovor:

Pozivni centar ne raspolaže tom informacijom.

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje **informacije o lokaciji** koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Nadležnost

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o objektu iz čl.133. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)), lokacijske uslove i građevinsku dozvolu za izgradnju ovih objekata izdaje Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture.

U skladu sa čl.134. st.1. ovog zakona, poverava se autonomnoj pokrajini izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata određenih u članu 133. ovog zakona koji se u celini grade na teritoriji autonomne pokrajine.

U skladu sa čl.134. st.2. ovog zakona, poverava se jedinicama lokalne samouprave izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata koji nisu određeni u članu 133. ovog zakona.

Pribavljanje akta nadležnog organa za građenje

Za izgradnju objekta potrebno je prvo pribaviti **lokacijske uslove**, a zatim **građevinsku dozvolu**. Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6, a podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli vrši se u skladu sa čl.16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#).

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o građenju *pomoćnog ili ekonomskog objekta*, shodno čl.145.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji, za građenje ovih objekata nije potrebno pribaviti građevinsku dozvolu, već se u tom slučaju ishoduje **rešenje o odobrenju izvođenja radova**, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole. Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova iz čl.145. Zakona vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Za izvođenje radova iz čl.145. Zakona potrebno je pethodno pribaviti **lokacijske uslove** koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, osim u slučajevima iz čl.2.st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima, koju možete pronaći [ovde](#). U skladu sa čl.2.st.2.Uredbe o lokacijskim uslovima, lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, radove kojima se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u

svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu, osim u slučajevima za koje je Zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

U skladu sa definicijama iz čl.2.tač.24) i 24a) Zakona o planiranju i izgradnji:

24) *pomoćni objekat* jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.);

24a) *ekonomski objekti* jesu objekti za gajenje životinja (staje za gajenje konja, štale za gajenje goveda, objekti za gajenje živine, koza, ovaca i svinja, kao i objekti za gajenje golubova, kunića, ukrasne živine i ptica); prateći objekti za gajenje domaćih životinja (ispusti za stoku, betonske piste za odlaganje čvrstog stajnjaka, objekti za skladištenje osoke); objekti za skladištenje stočne hrane (senici, magacini za skladištenje koncentrovane stočne hrane, betonirane silo jame i silo trenčevi), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (ambari, koševi) i drugi slični objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za mašine i vozila, pušnice, sušionice i sl.);

Pitanje postavljeno: 14.12.2016.

Igradio bih objekat na parceli od 2,5 ara.. Da li je za ovakav objekat potrebna građevinska dozvola pošto imam dobre komsije koje bi jedva dočekale da prijave inspekciji? Objekat se ne bi koristio za stanovanje nego kao pomocni.Dimenzije objekta bi bile 4x3.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu. Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje **informacije o lokaciji** koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom. Takođe, napominjemo da je potrebno da katastarska parcela ispunjava uslove za građevinsku parcelu. Shodno čl.2.tač.20a) Zakona o planiranju i izgradnji, *građevinska parcela* jeste deo građevinskog zemljišta, sa pristupom javnoj saobraćajnoj površini, koja je izgrađena ili planom predviđena za izgradnju.

Ne, građenje pomoćnog objekta ne vrši se na osnovu rešenja o građevinskoj dozvoli, već se u tom slučaju ishoduje **rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona**, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

U skladu sa definicijom iz čl.2.tač.24) Zakona o planiranju i izgradnji:

24) *pomoćni objekat* jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.);

Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova iz čl.145. Zakona vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#). Za izvođenje radova iz čl.145. Zakona potrebno je pethodno pribaviti **lokacijske uslove** koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu

idejnog projekta, osim u slučajevima iz čl.2.st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima, koju možete pronaći [ovde](#). U skladu sa čl.2.st.2.Uredbe o lokacijskim uslovima, lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, radove kojima se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu, osim u slučajevima za koje je Zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Pitanje postavljeno: 10.10.2016.

Imam urbanistički projekat za izgradnju i preparcelaciju, koji je potvrđen 2009. god. od Gradske uprave za urbanizam... Medjutim, preparcelacija tada nije sprovedena (radi se o razmeni m2 za m2 između vlasnika parcele i Grada radi proširenja ulice, na zahtev i za potrebe Grada, koji smo mi vlasnici parcele prihvatili). Da li može taj projekat da se koristi sada za sprovođenje preparcelacije u Katastru? Ima li on rok važenja? Takodje, potvrđeni urbanistički projekat u delu koji se odnosi na izgradnju predviđa višeporodični stambeni objekat. Međutim GUP koji je sada na snazi, a donet posle prihvatanja UP, na predmetnoj parceli predviđa garažu kao osnovnu namenu i centralne funkcije kao dopunsku namenu. Postoji li mogućnost ispravke GUP-a pošto je načinjen previd, i nije uzet u obzir potvrđen UP u toku izrade GUP-a? Ukoliko bi tražili informaciju o lokaciji ili lokacijske uslove, da li bi taj UP mogao biti osnov za izdavanje istih?

Odgovor:

Urbanistički projekat se 2009.god. ukoliko je rađen posle 12.09.2009.god, u skladu sa tada važećom Zakonom o planiranju I izgradnji se izrađivao istovremeno i za potrebe preparcelacije i za izgradnju planiranog objekta na određenoj parceli. To je urbanističko-tehnički dokument koji se uvek izrađuje u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Ukoliko taj Urbanistički projekat nije realizovan (nije izvršena praprcelacija, nije pribavljena građevinska dozvola za izgradnju i nije pribavljena potvrda prijave radova) a u međuvremenu je usvojen novi GUP koji nije preuzeo ranije potvrđene Urbanističke projekte i koji je predvideo za taj deo prostora drugačiju namenu, na osnovu tog Urbanističkog projekta nije moguće pribaviti lokacijske uslove za drugačiju namenu od one predviđene važećim planskim dokumentima što znači da taj UP ne može biti osnov za izdavanje lokacijskih uslova.

Izradom katasta nepokretnosti koji je masovno rađen u celoj Srbiji tokom 2011. - 2012.god. velika je mogućnost da su izvršene i promene na kat. parceli parceli iz 2009.god. odnosno da se danas radi o kat. parceli drugog broja i drugačijih mera i granica, tako da postoji mogućnost da se preparcelacije ne može sprovesti kod Katasta. Radi pribavljanja tačne informacije o tome, potrebno je obratiti se nadležnom Katstru.

Za sva pitanja koja se tiču ispravke ili izmene GUP-a potrebno je obratiti se organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za poslove urbanizma.

Pitanje postavljeno: 02.11.2016.

Hteo bih da izvršim adaptaciju tavanskog prostora na zgradi, po novom urbanističkom planu građevinska linija prelazi sredinom objekta (po dužini). U svim pravilnicima stoji da u ovom slučaju objekat zadržava svoju prvobitnu građevinsku liniju, ali u opštini tvrde da mogu da gradim samo na delu zgrade koja se nalazi unutar sadašnje građevinske linije. Naime ja sam hteo da uradim nazidke sa obe strane zgrade (krov na dve vode) u visini do 1,6m i obnovim krovnu konstrukciju. Možete li da mi pomognete i razjasnite šta mi je činiti?

Odgovor:

Urbanistički parametri, mogućnosti i ograničenja gradnje na odredjenom području utvrđeni su važećim planskim dokumentom. Potrebno je detaljno proučiti konkretni planski dokument radi utvrđivanja mogućnosti izvođenja planiranih radova. Za slučaj potrebe, možete se obratiti reosnom urbanističkom inspektoratu radi davanja preporuka i mišljenja ili eventualno komisiji za planovi koja je formirana od strane Skupštine opštine na čijoj teritoriji se nalazi predmetni objekat.

Pitanje postavljeno: 23.12.2016.

1. Da li je zakonskim i podzakonskim aktima dozvoljena izgradnja nadstrešnice bruto razvijene građevinske površine 120,00 m² koja pored parkinga za smeštaj poljoprivrednih vozila pokriva i postojeću pomoćnu prizemnu zgradu (odnosno jedan njen deo) bruto razvijene građevinske površine 52 m²; 2. Koju vrstu tehničke dokumentacije je potrebno izraditi za takav objekat (IDR, IDP, PGD, PZI, PIO); 3. Koju vrstu građenja / izvođenja radova je potrebno navesti u tehničkoj dokumentaciji za takav objekat (nova gradnja, dogradnja, rekonstrukcija, adaptacija, promena namene)?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Možete organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podneti zahtev za izdavanje **informacije o lokaciji** koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč građenju *pomoćnog* ili *ekonomskog* objekta iz čl.145. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)), za izvođenje ovih radova potrebno je pribaviti **rešenje o odobrenju izvođenja radova**, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

U skladu sa definicijama iz čl.2.tač.24) i 24a) Zakona o planiranju i izgradnji:

24) *pomoćni objekat* jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.);

24a) *ekonomski objekti* jesu objekti za gajenje životinja (staje za gajenje konja, štale za gajenje goveda, objekti za gajenje živine, koza, ovaca i svinja, kao i objekti za gajenje golubova, kunića, ukrasne živine i ptica); prateći objekti za gajenje domaćih životinja (ispusti za stoku, betonske piste za odlaganje čvrstog stajnjaka, objekti za skladištenje osoke); objekti za skladištenje stočne hrane

(senici, magacini za skladištenje koncentrovane stočne hrane, betonirane silo jame i silo trenčevi), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (ambari, koševi) i drugi slični objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za mašine i vozila, pušnice, sušionice i sl.);

Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova iz čl.145. Zakona vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#). Uz zahtev za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova prilaže se **idejni projekat** izrađen u skladu sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata ([ovde](#)), odnosno tehnički opis i popis radova u slučaju izvođenja radova na investicionom održavanju, odnosno uklanjanju prepreka za kretanje osoba sa invaliditetom. Za izvođenje radova iz čl.145. Zakona potrebno je prethodno pribaviti **lokacijske uslove** koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, osim u slučajevima iz čl.2.st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima, koju možete pronaći [ovde](#). U skladu sa čl.2.st.2.Uredbe o lokacijskim uslovima, lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, radove kojima se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu, osim u slučajevima za koje je Zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova. Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova prilaže se **idejno rešenje**, izrađeno u skladu sa sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o složenijim radovima od radova iz čl. 145. Zakona o planiranju i izgradnji, za izvođenje ovih radova potrebno je pribaviti **građevinsku dozvolu**. Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli vrši se u skladu sa čl.16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. U tom slučaju potrebno je svakako prethodno pribaviti lokacijske uslove koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu projekta za građevinsku dozvolu. Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole **izvod iz projekta za građevinsku dozvolu i projekat za građevinsku dozvolu** izrađen u skladu sa sa Pravilnikom o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata.

Pitanje postavljeno: 04.10.2016.

U postupku izdavanja lokacijskih uslova odnosno građevinske dozvole imamo situaciju da za deo Grada x imamo važeći planski dokument koji u sebi ne sadrži podatke o veličini ispusta na objektu na sopstvenoj parceli a sadrži podatke o ispustima preko regulacione linije. Te se čitanjem plana može protumačiti da izrađivač plana kada je već definisao parametre za ispuste preko regulacije namerno nije stavio eksplicitno to ograničenje na parceli a jeste ostala vezana za udaljenost objekta od granice susedne parcele u smislu otvora na objektu i pada krovnih ravni i ostalih parametara. A moje pitanje je sledeće: Da li u tom slučaju nadležni organ za izdavanje pomenutih dozvola ima pravo da koristi Republički pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju te iz njega izvuče parametre za ispuste na objektima?

Odgovor:

Članom 54. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, ukoliko planski dokument, odnosno separat, ne sadrži mogućnosti, ograničenja i uslove za izgradnju objekata, odnosno sve uslove za priključenje na komunalnu, saobraćajnu i ostalu infrastrukturu, nadležni organ te uslove pribavlja po službenoj dužnosti (od imalaca javnih ovlašćenja), o trošku podnosioca zahteva uz naknadu stvarnih troškova izdavanja. Članom 57. stav 5. Zakona propisano je da, ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet (u roku propisanom članom 27. stav 6. Zakona, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju, odnosno Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju. Iz citiranih odredaba Zakona o planiranju i izgradnji proizlazi da se Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju neposredno primenjuje samo u slučaju kada za katastarsku parcelu za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet. U drugim slučajevima, odnosno ukoliko planski dokument, odnosno separat, ne sadrži mogućnosti, ograničenja i uslove za izgradnju objekata, odnosno sve uslove za priključenje na komunalnu, saobraćajnu i ostalu infrastrukturu, nadležni organ te uslove pribavlja po službenoj dužnosti od imalaca javnih ovlašćenja.

Pitanje postavljeno: 29.12.2016.

Da li zidana ograda sa dozvolom o izgradnji može da bude prilepljena uz objekat susednog placa bez saglasnosti vlasnika koji ima za dati objekat dozvolu i uknjižen je u katastar? Takvom izgradnjom ograde onemogućen je prilaz vlasnika susednog objekta radi održavanja istog.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Ukoliko je planskim dokumentom bilo propisano da se u konkretnom slučaju građenja pribavlja saglasnost, bilo je potrebno pribaviti predmetnu saglasnost prilikom podnošenja zahteva za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova.

Pitanje postavljeno: 02.01.2017.

Da li je moguće dobiti dozvolu za gradnju višespratnice odmah pored zida porodične kuće ili koliko ne neophodno rastojanje između dve zgrade?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 16.01.2017.

Ako neko kupi staru kucu koju rusi i pravi novi stanbeni objekat, da li je u obavezi da se povuce npr. 0,5, 1, ili dva metra od linije rzgranicenja sa susedom.

Odgovor:

To nije propisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 19.12.2016.

Suvlasnik sam na parceli u okviru koje se nalazi dugacak put sirine 5m. Put prolazi pored ogradjenih delova parcele koje koriste ostali suvlasnici. Prema skorasnjem planu regulacije opstina je put odredila kao novu saobraćajnu površinu, ali od otkupa ili asfaltiranja puta skoro neće biti ništa. Jedan od suvlasnika želi da se uskoro izvrši projekat preparcelacije. Po tom projektu put će, dakle, biti izdvojena parcela u suvlasnistvu svih nas. Kako se u pravnoj praksi određuje udeo suvlasništva na tom putu, tj. parceli?

Odgovor:

Prema odredbama člana 13. Zakona o osnovama svojinskopравnih odnosa ("Službeni list SFRJ" broj 6/80 i 36/90 i "Službeni list SRJ" broj 29/96), više lica ima pravo susvojine na nepodeljenoj stvari kada je deo svakog od njih određen srazmerno prema celini (idealni deo), a ukoliko suvlasnički delovi nisu određeni, pretpostavlja se da su jednaki.

Ukoliko se na jednoj parceli, na kojoj postoji pravo susvojine, na osnovu projekta preparcelacije odnosno parcelacije formira manja parcela koja ostaje u suvlasičkom režimu, suvlasnički delovi na novoformiranoj parceli ostaju nepromenjeni.

Pitanje postavljeno: 19.12.2016.

Vlasnik sam građevinske parcele u gradskoj zoni od 314 mkv. Za izgradnju stambene zgrade u gradskoj zoni potrebna je površina od najmanje 600 mkv. Po izradjenom planu, za izgradnju planiranog objekta (prizemlje + 2 sprata) površina od 314mkv je više nego potrebna. Da li se ukupna površina od 600mkv može dobiti spajanjem komsijske katastarske parcele uz moju kao jedinstvenu kako bi se dobila površina od 600 mkv?

Odgovor:

Da.

Preparcelacija je regulisana čl.65. i 66. Zakona o planiranju i izgradnji, koji možete pronaći [ovde](#).

20.2. Projekat preparcelacije i parcelacije

Član 65.

Na većem broju katastarskih parcela može se obrazovati jedna ili više građevinskih parcela na osnovu projekta preparcelacije, na način i pod uslovima utvrđenim u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet, obrazovaće se na osnovu podzakonskog akta kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje.

Na jednoj katastarskoj parceli može se obrazovati veći broj građevinskih parcela, koje se mogu deliti parcelacijom do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji ili ukрупniti preparcelacijom, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno, planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele, na osnovu projekta parcelacije, pod uslovima i na način propisanim u stavu 1. ovog člana.

Projekat preparcelacije, odnosno parcelacije izrađuje ovlašćeno privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje je upisano u odgovarajući registar. Sastavni deo projekta preparcelacije, odnosno parcelacije je i projekat geodetskog obeležavanja. Izradom projekta preparcelacije, odnosno parcelacije rukovodi odgovorni urbanista arhitektonske struke.

Projekat iz stava 3. ovog člana potvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma, u roku od 10 dana.

Ako nadležni organ utvrdi da projekat preparcelacije, odnosno parcelacije nije urađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, odnosno podzakonskim aktom kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje, obavestiće o tome podnosioca zahteva.

Podnosilac zahteva može podneti prigovor na obaveštenje iz stava 5. ovog člana opštinskom, odnosno gradskom veću, u roku od tri dana od dana dostavljanja.

Član 66.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra provodi preparcelaciju, odnosno parcelaciju.

Uz zahtev za provođenje preparcelacije, odnosno parcelacije podnosi se dokaz o rešenim imovinskopравnim odnosima za sve katastarske parcele i projekat preparcelacije, odnosno parcelacije potvrđen od strane organa nadležnog za poslove urbanizma jedinice lokalne samouprave, čiji sastavni deo je projekat geodetskog obeležavanja.

Po zahtevu za provođenje preparcelacije, odnosno parcelacije, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, donosi rešenje o formiranju katastarske/ih parcele/a.

Primerak rešenja dostavlja se i nadležnom organu koji je potvrdio projekat preparcelacije, odnosno parcelacije.

Na rešenje iz stava 3. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Pravnosnažno rešenja iz stava 3. ovog člana, organ nadležan za poslove državnog premera i katastra dostavlja i poreskoj upravi na teritoriji na kojoj se nalazi predmetna nepokretnost.

Pitanje postavljeno: 27.01.2017.

Između Komisije za planove i projektanta vodi se polemika. Naime, komisija tvrdi da za objekat koji je predmet urbanističkog projekta, Mini hidroelektrana, je potrebno rešiti imovinsko - pravne odnose, odnosno pribaviti saglasnosti za parcele kroz koje prolaze podzemni vodovi. Njihovo usmeno obrazloženje je da Mini hidroelektrana ne potpada pod objekte iz stava 1 član 69 Zakona o planiranju i izgradnji i ako se u mišljenju ministarstva na odredbe člana 69 kaže da se pod elektroenergetskim objektima smatraju objekti za proizvodnju, prenos, transformaciju ili razvođenje /distribuciju električne energije, što mini hidroelektrana jeste. Takođe jedno od usmenih obrazloženja je da Mini hidroelektrana nije objekat od javnog interesa i ako se to ne pominje u pomenutom članu Zakona o planiranju i izgradnji? Da li je potrebno u ovom slučaju rešiti imovinsko - pravne odnose i imaju li vlasnici parcela pravo da se na bilo koji način protive izgradnji podzemnih vodova preko njihovih parcela? Da li je potrebno rešiti imovinsko - pravne odnose ako se kao držalac prava zemljišta na pojedinim parcelama vodi opština? Da li je potrebno pribaviti listove nepokretnosti kao i kopije plana parcela kroz koje prolaze podzemni vodovi? Da li Komisija za urbanističke planove ima pravo da traži da investitor obezbedi uslove od javnog komunalnog preduzeća i od upravljača opštinskih puteva vezano za trasu cevovoda i elektromreže (u pitanju su podzemni vodovi) koji su na parcelama puta i reke?

Odgovor:

Urbanistički projekat u smislu člana 60. - 63. Zakona o planiranju i izgradnji je urbanističko-tehnički dokument kojim se vrši urbanističko-arhitektonska razrada lokacije te u toku postupka potvrđivanja Urbanističkog projekta nije potrebno dostavljati dokaz o rešenim imovinskim odnosima sa vlasnicima parcela kroz koje prolaze podzemni vodovi. Dovoljno je samo dostaviti Listove nepokretnosti i kopiju plana.

Pravo na gradnju ovog objekta ostvaruje se u redovnom postupku pred organom jedinice lokalne samouprave koji je nadležan za poslove urbanizma i izdavanja građevinske dozvole.

Ukoliko se radi o hidroelektrani instalirane snage 50 kW i do 50kW, u tom slučaju za izgradnju ove hidroelektrane potrebno je pribaviti rešenje kojim se odobrava izvođenje radova u smislu čl. 145. Zakona o planiranju i izgradnji. Uz zahtev, pored ostale propisane dokumentacije u članu 28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem (Sl. Glasnik RS br. 113/2015 I 96/2016), potrebno je dostaviti i dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu odnosno ugovor o uspostavljanju službenosti prolaza sa vlasnicima parcela preko kojih prolaze podzemni vodovi.

Objekti javne namene su objekti za koje je u smislu Zakona o eksproprijaciji potrebno pribaviti rešenje Vlade RS o utvrđivanju javnog interesa za izgradnju. Ukoliko se kao investitor izgradnje ovog objekta pojavljuje treće lice a ne Republika Srbija odnosno javno preduzeće čiji je osnivač Republika Srbija, to lice je dužno da reguliše međusobne odnose sa vlasnicima parcela preko kojih je Urbanističkim projektom predviđeno da prolaze podzemni vodovi i da dokaz o tome - ugovor o službenosti prolaza dostavi uz zahtev za izdavanje rešenja po osnovu čl. 145 Zakona.

Ukoliko se nakon potvrđivanja Urbanističkog projekta ispostavi da se sa nekima od vlasnika tih parcela ne može postići sporazum o uspostavljanju službenosti prolaza, investitor izgradnje tog objekta može podneti tužbu nadležnom Osnovnom sudu radi konstituisanja službenosti prolaza.

Ukoliko je na nekoj kat. parceli upisana jedinica lokalne samouprave kao držalac, prvo je potrebno kod nadležnog Republičkog geodetskog zavoda izvršiti upis prava javne svojine u korist te jedinice lokalne samouprave odnosno u korist Republike (ukoliko se radi npr. o poljoprivrednom zemljištu u državnoj svojini) a potom je u postupku propisanom opštinskom odlukom odnosno odgovarajućom Uredbom Vlade RS, sprovesti postupak uspostavljanja službenosti prolaza i sa nosiocem prava javne svojine zaključiti ugovor o uspostavljanju službenosti prolaza, koji u propisanom formatu, kao dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu, mora biti dostavljen uz zahtev po osnovu člana 145 Zakona o planiranu i izgradnji.

Što se tiče uslova za projektovanje imalaca javnih ovlašćenja, iste je investitor u obavezi da pribavi od odgovarajućih imalaca javnih ovlašćenja u toku izrade Urbanističkog projekta, van objedinjene procedure, obzirom da se na osnovu tih uslova izrađuje idejno rešenje radi urbanističko - arhitektonske razrade lokacije samim Urbanističkim projektom, tako da su ovi uslovi sastavni deo potvrđenog Urbanističkog projekta.

Pitanje postavljeno: 25.01.2017.

Ako je planskim dokumentom kao maksimalna spratnost u urbanističkoj celini predviđena spratnost P+1 a na objektu je na osnovu opštinske odluke ozakonjen drugi sprat da li može da se dozvoli rekonstrukcija predmetnog ozakonjenog drugog sprata? I da li generalno može da se dozvoli rekonstrukcija i dogradnja ozakonjenih objekata?

Odgovor:

Pravni status objekta koji je bio predmet ozakonjenja i koji je upisan u evidenciji RGZ na osnovu pravnosnažnog rešenja o ozakonjenju je identičan pravnom statusu objekta za koji je u redovnom postupku izdata pravnosnažna upotrebna dozvola. To znači da se, po pravnosnažnom upisu ozakonjenog objekta kod Republičkog geodetskog zavoda, u odnosu na predmetni objekat u redovnom postupku mogu u skladu sa važećim planskim dokumentom, pribavljati akta nadležnog organa za gradnju odnosno akta kojim se odobrava izvođenje radova.

U konkretnom slučaju na koji se odnosi pitanje, ukoliko objekat posle ozakonjenja ima spratnost veću od spratnosti dozvoljene važećim planskim dokumentom i ukoliko je koeficijent zauzetosti veći od dozvoljenog, ne može se ostvariti pravo na dogradnju postojećeg objekta već se jedino može u skladu sa čl. 145 Zakona o planiranju i izgradnji pribaviti akt nadležnog organa kojim se odobrava rekonstrukcija tog objekta.

Pitanje postavljeno: 26.12.2016.

Prema važećem Planu : Opšta pravila parcelacije "Parcelaija i preparcelacija na ostalom građevinskom zemljištu se može izvršiti na zahtev vlasnika izradom urbanističkom projekta na osnovu ovog plana MOLIM DA MI POJASNITE AKO JE PDR URAĐEN 2008 važio je Zakon o planiranju i izgradnji 47/2003 GDE KAZE : Urbanistički projekat Član 61. Urbanistički projekat izrađuje se u skladu sa urbanističkim planom za potrebe parcelacije ili preparcelacije, kao i za potrebe sprovođenja urbanističkog plana, kada je to planom predviđeno. Urbanistički projekat iz stava 1. ovog člana izrađuje se na overenom katastarsko-topografskom planu kao projekat parcelacije, odnosno kao urbanističkoarhitektonsko rešenje planirane izgradnje. Projekat parcelacije sadrži: 1) parcelaciju sa analitičko-geodetskim elementima; 2) definisane regulacione i nivelacione

uslove; 3) prikaz priključaka na tehničku infrastrukturu. Urbanističko-arhitektonsko rešenje planirane izgradnje sadrži: 1) situacioni prikaz parternog rešenja i pejzažnog uređenja; 2) idejna arhitektonska rešenja objekata; 3) prikaz saobraćaja i komunalne infrastrukture sa priključcima na spoljnu mrežu; 4) parcelaciju i saobraćajna rešenja; 5) tekstualni opis rešenja. Nadležna opštinska uprava potvrđuje da je urbanistički projekat izrađen u skladu sa urbanističkim planom, po prethodno pribavljenom mišljenju Komisije. Pre potvrđivanja projekta nadležna uprava organizuje javnu prezentaciju urbanističkog projekta. da li je POTREBAN URBANISTIČKI PROJEKAT SA ARHITEKTONSKOM RAZRADOM KAO STO MI TRAŽE IZ OPŠTINSKE UPRAVE ILI JE DOVOLJAN PROJEKAT PARCELACIJE I PREPARCELACIJE KAO STO SMO MI URADILI

Odgovor:

Urbanistički projekat u smislu sada važećeg Zakona o planiranju i izgradnji je urbanističko-tehnički dokument koji se radi za potrebe urbanističko-arhitektonske razrade lokacije a ne dokument na osnovu kojeg se vrši parcelacija odnosno preparcelacija. To nije bio slučaj po ranije važećem zakonu kada je donet navedeni PDR.

U skladu sa principom *vacatio legis*, nadležni organ, ukoliko je zahtev za potvrdu projekta parcelacije/preparcelacije podnet posle 13.09.2009.god. (kada je stupio na snagu trenutno važeći Zakon o planiranju i izgradnji), dužan je da postupa u skladu sa odredbama tog zakona.

Mišljenja smo da nadležni organ ne može u konkretnom slučaju insistirati na izradi urbanističkog projekta za potrebe parcelacije odnosno preparcelacije zato što je to u suprotnosti sa članom 60 važećeg Zakona već je dužan da postupa u skladu sa članom 65. – 67. Zakona i da, ukoliko su ispunjeni i ostali uslovi iz planskog dokumenta i zakonom propisani uslovi, potvrdi projekat parcelacije odnosno preparcelacije.

Pitanje postavljeno: 02.02.2017.

1. Nasa stambena zgrada je jedna od ukupno 5 lamela. Ulicni prilaz zgradama nije obezbedjen vec se koristi tzv. pozarni put koji je vremenom ruiniran, sahtovi sada strce iznad nivoa puta . U cijoje nadleznosti je postavljanje novog asfalta? 2. Ovim zgradama nije obezbedjen nikakav parking prostor. Katastarska parcela na kojoj se nalazi naša zgrada (32 stana) je većim delom neizgrađena i na noj bismo hteli da izgradimo sopstveni parking. Da li je to dozvoljeno, i kakvi su uslovi?

Odgovor:

1. Nadležnost za postavljanje novog asfalta na određenoj površini zavisi od imovinsko - pravnog statusa površine o kojoj je reč. Ukoliko je reč o površini koja je u režimu javne svojine, za njeno održavanje, što podrazumeva izvođenje radova kojima se obezbeđuje nesmetano i bezbedno odvijanje saobraćaja i čuva i unapređuje upotrebna vrednost, nadležna je jedinica lokalne samouprave, u skladu sa odredbama Zakona o komunalnim delatnostima („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 88/2011 i 104/2016). Jedinica lokalne samouprave obezbeđuje obavljanje komunalne delatnost preko javnog preduzeća, privrednog društva, preduzetnika ili drugog privrednog subjekta. Ukoliko je reč o površini koja pripada stambenoj zgradi, za postavljanje novog asfalta nadležna je stambena zajednica kojoj ta površina pripada. Imovniško - pravni status predmetne površine možete utvrditi na osnovu uvida u odgovarajuću evidenciju katastra nepokretnosti.
2. Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu. Potrebno je da

organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 20.02.2017.

Planiram izgradnju kuće na placu od 3,13 ari, plac je male širine. Koliko metara je potrebno da se povučem od ulice na B 1 zoni jer nije precizirano. Komsija do mene pre tri godine izgradio je lokal na 2 metara od ulice.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 27.02.2017.

Kao arhitekta, dobio sam uslove za projektovanje stambene zgrade P+3+Pk. Maksimalna visina do venca 15m a do slemena 18m. Da li smem krovne badje da izbacim preko visine venca ili mi je kako mi u opštini kazu "vrh bilo kog fasadnog platna pa i onaj na krovnoj badzi uzet kao tacka venca.?"

Odgovor:

To nije propisano Zakonom o planiranju i izgradnji, kao ni podzakonskim aktima donetih na osnovu zakona.

Potrebno je napraviti uvid u planski dokument. Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pozivni centar se bavi isključivo tumačenjem odredbi Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 01.03.2017.

Poštovani, u vlasništvu imam gradsko građevinsko zemljište ukupne površine 205 metara kvadratnih, koja leži u Katastarskoj opštini. Po poslednjem urbanističkom planu iz 2015. godine, deo kat. opštine gde leži parcela, je proglašen vikend naseljem. Zakon o izgradnji iz 2009. godine kaže da je minimalna površina parcele za izgradnju u vikend naselju 150 metara kvadratnih, a zakon novijeg datuma kaže da je minimalna površina parcele za građenje 500 kvadratnih metara u vikend naselju. Da li možda postoji neka mogućnost da se dobije građevinska dozvola za izgradnju paviljona ukupne površine 20 metara kvadratnih na pomenutoj parceli, ili ne? Napominjem da je parcela neizgrađena, i trenutna namena vrt 2.klase.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Članom 31. st.1.tač.2) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da pravila građenja u prostornom planu područja posebne namene, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i planovima generalne i detaljne regulacije sadrže naročito uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalnu i maksimalnu površinu građevinske parcele.

Pitanje postavljeno: 09.03.2017.

U skladu sa članom 142. Zakona o planiranju i izgradnji, investitor može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje, kao i iz drugih razloga. Ukoliko zahtev bude usvojen i doneto rešenje o izmeni rešenja o građevinskoj dozvoli, prvobitno rešenje ostaje na snazi i menja se samo u onom delu koji je obuhvaćen zahtevom za izmenu.

Odgovor:

Kada je reč o objektima koji su obuhvaćeni članom 69. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, **nesporno je da** za građenje, odnosno postavljanje tih objekata **postoji obaveza formiranja građevinske parcele.**

Naime, članom 69. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisana je mogućnost da se za objekte obuhvaćene formulacijom iz tog člana formira građevinska parcela **koja odstupa od površine ili položaja predviđenih planskim dokumentom za tu zonu** (pod uslovom da postoji pristup objektu, odnosno uređajima, radi održavanja i otklanjanja kvarova ili havarije). Takva formulacija ne podrazumeva mogućnost da se za predmetne objekte ne mora formirati građevinska parcela, već samo da parcela može odstupati od površine ili položaja predviđenih planskim dokumentom za tu zonu.

Navedena konstatacija je potvrđena i kroz mišljenje Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture broj 110-00-00282/2016-07 od 28.04.2016. godine.

Pitanje postavljeno: 08.03.2017.

interesuje me koja je najmanja dozvoljena udaljenost između dva višespratna objekta. Ako ima već postojeći višespratni objekat kolika je najmanja udaljenost da bi se mogao izgraditi drugi viši višespratni objekat.

Odgovor:

Pozivni centar ne raspolaže tom informacijom.

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 08.03.2017.

Da li je dozvoljeno postaviti fabriku betona u naseljenom mestu , na području Grada (Loznica) na dvadeset metara od privatnog objekta za stanovanje, bez saglasnosti okolnih vlasnika pacela. Sa svih strana oko mesta gde se montira betonara (na sredini dužine ulice) su objekti za stanovanje ljudi. U neposrednoj blizini postoje veći zasadi malina.

Odgovor:

Pozivni centar ne raspolaže tom informacijom.

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 20.03.2017.

Imamo plac. U martu 2015 smo izvadili "informaciju o lokaciji" na kojoj piše da se plac nalazi van građevinske zone ali da je novi generalni urbanistički plan u završnoj fazi. Nakon par meseci sam na sajtu urbanistickog zavoda pronasao novi GUP i po njemu je plac usao u građevinsku zonu. Sada na istom sajtu više ne mogu da pronađem taj novi GUP, ne znam da li je usvojen ili nije. Da li mi mozete reci gde se mogu informisati da li je plac u građevinskoj zoni ili ne?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole ponovo podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 21.03.2017.

koliko metara treba da je izmedju magistralnog puta(2 reda r201) i stambenog objekta-mislim na minimalnu razdaljinu. kad sam izgradio objekat udaljenost izmedju nas je bila 10-11 metara,sada put se prosiruje-rekonstuiše pa je udaljenost svedena na 5 metara i koliko je moj objekat siguran sobzirom da se tim putem krecu i teski kamioni.

Odgovor:

To nije propisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Pozivni centar se bavi isključivo odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 15.03.2017.

Interesuju me uslovi izgradnje garaze, koliko i gde mora biti pozicionirana u odnosu na komsije, parcele pored moje i koje papire sve treba pribaviti za izgradnju iste? Da li ima veze ako se radi o garazi sa betonskim temeljem ili sa slobodnim stubovima na zemlji?

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 15.03.2017.

Interesuje me kolika je udaljenost objekta koji se nadograđuje za jednu sobu od mede komsije, sa kojim delim kucu sa dva razlicita ulaza. Dodatna soba moze da se dogradi samo sa zadnje strane kuce. To su stare kuce za radnicke porodice sa zajednickim pregradnim zidom i ogradom koja otprilike prati sredimu kuce.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 17.03.2017.

Posedujem plac pored pruge, pa me zanima da li je dozvoljena gradnja stambenog objekta u blizini pruge? Posto sam cuo da ima neka minimalna udaljenost od pruge. Unapred zahvalan

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 23.02.2017.

Dobili smo projekat i zahtev za građevinsku dozvolu za novogradnju prve faze prizemnog stambeno-poslovnog objekta. Lokacijskim uslovima je predviđena fazna izgradnja u skladu sa članom 53 stav 7. Prva faza je izgradnja poslovnog dela. Osnova objekta je takva da je jasno odvojen poslovni od stambenog dela sa minornom međusobnom vezom i minornom stambenom površinom. Imamo razloga za sumnju da se radi o nameri da se izgradi i upotrebljava samo poslovni deo, a u skladu sa članom 154 stav 2. Zakona . Objekat je projektovan tako da se može izgraditi , tehnički primiti i upotrebljavati samo poslovni deo. Razlog je verovatno izbegavanje komplikacija i troškova uslovljenih planskim dokumentom za poslovanje bez stanovanja. Tehnička kontrola je dala pozitivno mišljenje. Pitanje je principijelne prirode: Da li pojam stambeno-poslovnog objekta dozvoljava primenu članova 53 stav 7 i 154 stav 2 Zakona ? Ako se takvi objekti mogu etapno graditi po nameni to dozvoljava mogućnost manipulacije odnosno izgradnje samo onog dela koji investitoru odgovara, a izgradnja dela koji uslovljava planski dokument se odlaže do "nikad". Da li pri faznoj gradnji stambeno-poslovnog objekta svaka faza mora imati i stambeni i poslovni deo? Ako ne mora onda se se u jednoj fazi može graditi samo jedna namena , a u drugoj samo druga namena jer namene mogu biti nezavisne i tehnički i tehnološki i funkcionalno . Mislim da je odgovor na ovo pitanje interesantan i za druge opštine. Hvala unapred na odgovoru.

Odgovor:

Odgovor na vaše pitanje, zavisi pre svega od onoga što je predviđeno planskim dokumentom koji se primenjuje u konkretnom slučaju ali i od idejnog rešenja na osnovu kojeg su izdati lokacijski uslovi. Ukoliko je naprimer planskim dokumentom predviđena namena stanovanje sa poslovanjem i istovremeno predviđen obavezni poslovni prostor u prizemlju objekta kao i fazna izgradnja i izdati su odgovarajući lokacijski uslovi, u tom slučaju nema nikakvih smetnji za usvajanje zahteva za izdavanje građevinske dozvole.

Mišljenja smo, da pored toga, čak i u slučaju da se ne radi o napred navedenoj situaciji, nadležni organ prilikom izdavanja građevinske dozvole nema pravo da ceni niti je dužan da utvrđuje šta će se eventualno desiti u budućnosti nakon izdavanja građevinske dozvole, već je dužan da postupa u skladu sa onim što je propisano za postupak izdavanja rešenja o građevinskoj dozvoli čl. 16 - 22 Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem: da utvrdi da li su ispunjeni propisani formalni uslovi, da li je tehnička dokumentacija koja je dostavljena uz zahtev izrađena u skladu sa izdatim lokacijskim uslovima i da li ima propisanu sadržinu i format, kao i da li su ispunjeni uslovi u pogledu prava na zemljištu na kojem se gradi objekat, te nakon tog i da izda rešenje o građevinskoj dozvoli.

Da li se objekat gradi - izvodi u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom posao je građevinske inspekcije da utvrđuje, dok podobnost izgrađenog dela objekta za upotrebu utvrđuje Komisija za tehnički pregled.

Pitanje postavljeno: 05.04.2017.

Planiram kupovinu zemljišta za stanovanje površine oko 15 ari u ime firme u Batajnici, da li je moguće napraviti konverziju u površinu privredne zone sa namerom podizanja hale površine 500m²? Druga parcela pored te parcele je površina privredne zone, a odmah je njiva koja se vodi kao zemljište za stanovanje. Ovo mi je veoma vazno pre kupovine sa namerom pokretanja proizvodnje u

masinskom sektoru, obrade metala.

Odgovor:

Članom 29. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da sastavni deo planskog dokumenta, između ostalog, čine i pravila građenja. U članu 31. stav 1. tačka 1) Zakona propisano je da pravila građenja sadrže **vrstu i namenu odnosno kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama** pod uslovima utvrđenim planskim dokumentom, odnosno **klasu i namenu objekata čija je izgradnja zabranjena u tim zonama**.

Iz citiranih odredaba Zakona o planiranju i izgradnji proizlazi da informaciju o mogućnosti gradnje određene vrste objekta možete dobiti uvidom u planski dokument koji reguliše pravila građenja za predmetno područje. U vezi sa tim, ukazujemo Vam na odredbe člana 53. stav 1. Zakona, kojima je propisana mogućnost da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj katastarskoj parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Ukoliko je planskim dokumentom zabranjena izgradnja određene vrste objekta, u cilju njegove izgradnje neophodno je izvršiti odgovarajuće izmene planskog dokumenta. Postupak donošenja planskih dokumenata regulisan je odredbama čl. 45a - 52. Zakona o planiranju i izgradnji.

Napominjemo da Pozivni centar nije namenjen za davanje instrukcija za postupanje u konkretnim slučajevima.

Pitanje postavljeno: 04.05.2017.

Postvani na parceli od 800 m² imamo porodicnu dvospratnu kucu. Plac se vodi na 4 vlasnika. U planu je izgradnja novog objekta (manja kuca oko 50-60m²). Da li ce kasnije moci jos jedna takva manja kuca da se napravi u istom dvorustu? I da li za to sve treba sredjivanje dokumentacije?

Odgovor:

Uslovi građenja

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Za izgradnju novog objekta potrebno je pribaviti prvo lokacijske uslove, a zatim građevinsku dozvolu, osim ukoliko je u konkretnom slučaju reč o građenju pomoćnog objekta, čije građenje se vrši na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona. Podnošenje zahteva za izdavanje lokacijskih uslova vrši se u skladu sa čl.6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#). Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli vrši se u skladu sa čl.16. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem.

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o građenju pomoćnog objekta, potrebno je pribaviti rešenje o

odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, koje izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole. Podnošenje zahteva za izdavanje rešenja kojim se odobrava izvođenje radova iz čl.145. Zakona vrši se u skladu sa čl.28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem, koji možete pronaći [ovde](#)

U skladu sa definicijama iz čl.2.tač.24) i 24a) Zakona o planiranju i izgradnji:

24) *pomoćni objekat* jeste objekat koji je u funkciji glavnog objekta, a gradi se na istoj parceli na kojoj je sagrađen ili može biti sagrađen glavni stambeni, poslovni ili objekat javne namene (garaže, ostave, septičke jame, bunari, cisterne za vodu i sl.);

24a) *ekonomski objekti* jesu objekti za gajenje životinja (staje za gajenje konja, štale za gajenje goveda, objekti za gajenje živine, koza, ovaca i svinja, kao i objekti za gajenje golubova, kunića, ukrasne živine i ptica); prateći objekti za gajenje domaćih životinja (ispusti za stoku, betonske piste za odlaganje čvrstog stajnjaka, objekti za skladištenje osoke); objekti za skladištenje stočne hrane (senici, magacini za skladištenje koncentrovane stočne hrane, betonirane silo jame i silo trenčevi), objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda (ambari, koševi) i drugi slični objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za mašine i vozila, pušnice, sušionice i sl.);

Za izvođenje radova iz čl.145. Zakona potrebno je pribaviti lokacijske uslove koji sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, osim u slučajevima iz čl.2.st.2. Uredbe o lokacijskim uslovima, koju možete pronaći [ovde](#). U skladu sa čl.2.st.2.Uredbe o lokacijskim uslovima, lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, radove kojima se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu, osim u slučajevima za koje je Zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

Odgovarajuće pravo

Članom 135. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinska dozvola, odnosno rešenje o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu. U skladu sa čl.135.st.2. ovog zakona, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom. Članom 135.st.6. Zakona o planiranju I izgradnji regulisano je da se za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže i overena saglasnost tih lica, a ako se izvode radovi na nadziđivanju, prilaže se i ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.

Pitanje postavljeno: 19.06.2017.

Pitanje se odnosi na primenu člana 20a Zakona o planiranju i izgradnji, u slučaju kada bi se uređajna osnova radila nakon donetog Prostornog plana: da li u postupku izrade i donošenja uređajne osnove postoje i faza ranog javnog uvida i javnog uvida? Da li bi odluka o izradi uređajne osnove bila nezavisna za svako selo zasebno ili bi trebalo doneti odluku o izmeni i dopuni Prostornog plana, kojom bi se preciziralo koja uređajna osnova se radi? Da li je za uređajnu osnovu potrebno pribaviti saglasnost Ministarstva prema članu 33. Zakona (obzirom da ona predstavlja deo Prostornog plana)?

Odgovor:

Članom 20a stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, **kad se uređajna osnova za selo izrađuje** pre ili **nakon donetog prostornog plana njihova izrada i donošenje se vrši u skladu sa odredbama Zakona koje se odnose na izradu i donošenje urbanističkog plana.**

Shodno citiranoj odredbi Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko se uređajna osnova za selo izrađuje nakon donetog prostornog plana, neophodno je organizovati rani javni uvid i javni uvid, saglasno članu 45a stav 6. Zakona.

Odluku o izradi uređajne osnove bi trebalo da donese jedinica lokalne samouprave za ono selo, odnosno sela koja nemaju donet planski dokument sa detaljnošću koja je potrebna za izdavanje lokacijskih uslova, odnosno za koja nije predviđena izrada planskog dokumenta.

Imajući u vidu citirane odredbe člana 20a stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, dovoljno je doneti odluku o izradi uređajne osnove, po postupku koji je propisan za donošenje odluke o izradi urbanističkog plana.

S obzirom na činjenicu da je članom 33. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano da se saglasnost ministra nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma, odnosno nadležnog organa autonomne pokrajine pribavlja **samo** na urbanistički plan koji se izrađuje u obuhvatu plana područja posebne namene unutar granica proglašenog ili zaštićenog prirodnog dobra, saglasnost na uređajnu osnovu za selo bi trebalo pribaviti jedino ukoliko je reč o selu koje se nalazi u obuhvatu plana područja posebne namene unutar granica proglašenog ili zaštićenog prirodnog dobra.

Pitanje postavljeno: 26.06.2017.

Molim vas dali mi mozete reci ako pravim kucu,koliko metara ja mogu da uvucem objekat(kucu)u plac. Stime da mi je plac 30m duzine 15 sirine.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 19.06.2017.

Pitanje se odnosi na primenu člana 20a Zakona o planiranju i izgradnji, u slučaju kada bi se uređajna osnova radila nakon donetog Prostornog plana: da li u postupku izrade i donošenja uređajne osnove postoje i faza ranog javnog uvida i javnog uvida? Da li bi odluka o izradi uređajne osnove bila nezavisna za svako selo zasebno ili bi trebalo doneti odluku o izmeni i dopuni Prostornog plana, kojom bi se preciziralo koja uređajna osnova se radi? Da li je za uređajnu osnovu potrebno pribaviti saglasnost Ministarstva prema članu 33. Zakona (obzirom da ona predstavlja deo Prostornog plana)?

Odgovor:

Članom 20a stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, **kad se uređajna osnova za selo izrađuje** pre ili **nakon donetog prostornog plana njihova izrada i donošenje se vrši u skladu sa odredbama Zakona koje se odnose na izradu i donošenje urbanističkog plana.**

Shodno citiranoj odredbi Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko se uređajna osnova za selo izrađuje nakon donetog prostornog plana, neophodno je organizovati rani javni uvid i javni uvid, saglasno članu 45a stav 6. Zakona.

Odluku o izradi uređajne osnove bi trebalo da donese jedinica lokalne samouprave za ono selo, odnosno sela koja nemaju donet planski dokument sa detaljnošću koja je potrebna za izdavanje lokacijskih uslova, odnosno za koja nije predviđena izrada planskog dokumenta.

Imajući u vidu citirane odredbe člana 20a stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, dovoljno je doneti odluku o izradi uređajne osnove, po postupku koji je propisan za donošenje odluke o izradi urbanističkog plana.

S obzirom na činjenicu da je članom 33. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano da se saglasnost ministra nadležnog za poslove prostornog planiranja i urbanizma, odnosno nadležnog organa autonomne pokrajine pribavlja **samo** na urbanistički plan koji se izrađuje u obuhvatu plana područja posebne namene unutar granica proglašenog ili zaštićenog prirodnog dobra, saglasnost na uređajnu osnovu za selo bi trebalo pribaviti jedino ukoliko je reč o selu koje se nalazi u obuhvatu plana područja posebne namene unutar granica proglašenog ili zaštićenog prirodnog dobra.

Pitanje postavljeno: 22.05.2017.

Pitanje se odnosi na zemljište za izgradnju van građevinskog reona, zato je moje pitanje usmereno na ispravu odnosno rešenje koji je određuje visina naknade za promenu namene izdatu od Gradske uprave. Ako sam dobro shvatila na osnovu čl.47 Zakona o planiranju i izgradnji, pomenuta isprava je osnov za promenu namene.

Odgovor:

Osnov za promenu namene iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište je **planski dokument** (a ne rešenje Gradske uprave za lokalni ekonomski razvoj).

Članom 47. Zakona o planiranju i izgradnji opisan je postupak izrade, odnosno ustupanja izrade planskih dokumenata, a nadležnost za donošenje planskih dokumenata regulisana je članom 35. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 07.07.2017.

Postovanje! Pre par godina sam sagradio temelj kuće pa sam prošle godine odlučio da nastavim gradnju legalno i predao zahtev za izdavanjem Informacije o lokaciji. Dobio sam odgovor da parcela ne predstavlja građevinsku parcelu i do izrade i usvajanja plana detaljne regulacije u ovom području nije moguća izgradnja objekta. Kao Smernicu dobio sam da je u toku donošenje generalnog U. plana za Bg.i plana generalne regulacije građevinskog područja sedista lokalne samouprave. Dali mogu u saradnji sa vama da pokušam da nastavim gradnju ako bude bilo moguće, i koji bi bio sl.korak?

Odgovor:

Stranica nije namenjena za davanje pravnih saveta kao ni instrukcija za postupanje u konkretnim slučajevima.

Pozivni centar se bavi isključivo tumačenjem odredbi Zakona o planiranju i izgradnji.

Članom 57.st.5. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. ovog zakona, lokacijski uslovi izdaju na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

Shodno čl.57.st.6. ovog zakona, lokacijski uslovi iz stava 5. ovog člana obavezno sadrže: klasu i namenu objekta, položaj objekta u odnosu na regulacione linije, dozvoljeni indeks zauzetosti parcele, dozvoljenu visinu objekta, bruto razvijenu građevinsku površinu objekta (BRGP), uslove i način obezbeđenja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila.

Članom 27.st.6. Zakona o planiranju i izgradnji, propisano je da se odlukom o izradi plana detaljne regulacije može utvrditi period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, a najduže 12 meseci od dana donošenja te odluke. Ako u propisanom roku plan detaljne regulacije ne bude usvojen, lokacijski uslovi izdaće se u skladu sa članom 57. stav 5. ovog zakona.

Pitanje postavljeno: 29.06.2017.

Postovani imam problem za koji ne mogu da nadjem resenje, jer nemam informacije. Znam da po zakonu minimum moram da uvucem kucu u plac 5 do 8 metara. U zavisnosti od urbanistickog naselja. Kucu podizem na selu i zelim da pitam da mi neko da odgovor koliko od kapije koju cu da stavim po zakonu, ja mogu dublje da uvucem kucu? Koliko maksimalno metara od svoje kapije.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 26.07.2017.

Da li je naselje X zuta zona gradnje i ako bih kupio plac koji se vodi kao poljoprivredno zemljište i u izgradjenom je delu naselja X mogu dobiti gradjevinsku dozvolu odnosno kakav je postupak za gradnju u tom naselju?

Odgovor:

Pozivni centar ne raspolaže tom informacijom.

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Građenje se ne može vršiti na poljoprivrednom zemljištu, već je potrebno u tom slučaju izvršiti prethodno promenu namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Ukoliko se radi o poljoprivrednom zemljištu u građevinskom području sela prve, druge, treće, četvrte i pete katastarske klase, radi se o zemljištu iz čl. 3 Zakona o poljoprivrednom zemljištu i zbog toga potrebno je pred opštinskim organom uprave nadležnim za poljoprivredu pokrenuti postupak za **promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta.**

Ukoliko se ukonkretnom slučaju radi o ekonomskom (pomoćnom) objektu u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, potrebno je istovremeno podneti i zahtev za utvrđivanje oslobođenja od obaveze plaćanja naknade za promene namene obzirom da se za ovu vrstu objekata shodno čl. 26 st.1 tač. 2 Zakona o poljoprivrednom zemljištu ne plaća naknada. Objekti koji su u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, shodno čl. 26. st. 2 Zakona o poljoprivrednom zemljištu su: objekti za smeštaj mehanizacije, repromaterijala, smeštaj i čuvanje gotovih poljoprivrednih proizvoda, staje za gajenje stoke, objekti za potrebe gajenja i prikazivanje starih autohtonih sorti biljnih kultura i rasa domaćih životinja, objekti za gajenje pečurki, puževa i riba. Uz zahtev za utvrđivanje oslobođenja plaćanja naknade za prenamenu, potrebno je podneti: dokaz o vlasništvu poljoprivrednog zemljišta, kopiju plana, podatke o površini za koju se vrši prenamena i idejni projekat za izgradnju pomoćne zgrade.

Pitanje postavljeno: 31.08.2017.

molim Vas da mi odogovorite da li je za izgradnju objekata za koje se izdaje privremena građevinska dozvola (asfaltna i betonska baza) potreban usvojen Plan detaljne regulacije. Lokacija za koju treba da tražimo građevinsku dozvolu nalazi se uz Ibarsku magistralu,. Za ovu lokaciju u toku je izrada PDR- koji još nije usvojen. Investitor koji treba da izvodi deonicu autoputa, kupio je više parcela na kojima planira da započne izgradnju kompleksa Asfaltna i betonske baze sa kampom.

Odgovor:

Članom 147. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisani su slučajevi u kojima se izdaje privremena građevinska dozvola (između ostalog i za asfaltnu bazu i fabriku betona), dok je u stavu 2. istog člana regulisano da se na postupak izdavanja privremene građevinske dozvole i njenu sadržinu primenjuju odredbe koje se odnose na izdavanje rešenja iz člana 145. Zakona.

Članom 145. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da se rešenje o odobrenju izvođenja radova izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo u skladu sa članom 135. ovog zakona, koji dostavi idejni projekat u skladu sa podzakonskim aktom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije prema klasi objekta, a uredio je odnose sa jedinicom lokalne samouprave u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i platio odgovarajuću administrativnu taksu.

Članom 53a stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se lokacijski uslovi izdaju za izgradnju, odnosno dogradnju objekata za koje se izdaje građevinska dozvola, kao i za objekte koji se priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu. Ako se lokacijski uslovi mogu utvrditi uvidom u planski dokument, odnosno separat, nadležni organ je dužan da ih izda u roku od pet radnih dana od

dana prijema zahteva za njihovo izdavanje. U slučaju da planski dokument, odnosno separat, ne sadrži mogućnosti, ograničenja i uslove za izgradnju objekata, odnosno sve uslove za priključenje na komunalnu, saobraćajnu i ostalu infrastrukturu, nadležni organ te uslove pribavlja po službenoj dužnosti, o trošku podnosioca zahteva uz naknadu stvarnih troškova izdavanja.

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko je reč o izgradnji objekata koji se priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu, pre izdavanja privremene građevinske dozvole neophodno je pribaviti lokacijske uslove, pri čemu lokacijski uslovi mogu biti izdati na osnovu uvida u planski dokument, odnosno separat ili na osnovu uslova koje nadležni organ pribavlja od imalaca javnih ovlašćenja. Ukoliko nije u pitanju objekat koji se priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu, nije potrebno pribaviti lokacijske uslove i privremena građevinska dozvola se izdaje u skladu sa članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 28. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Navedene propise možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs>, u okviru Sekcije „Propisi“.

Pitanje postavljeno: 02.09.2017.

Postovani, tri godine pokušavam do dobijem dozvolu za zidanje kuće u selu X. Odbijaju me sa odgovorom da nije urađen urbanistički plan za X. Koliko njima u tom ministarstvu treba godina da to urade??!

Odgovor:

Članom 57.st.5. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. ovog zakona, lokacijski uslovi izdaju na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

Shodno čl.57.st.6. ovog zakona, lokacijski uslovi iz stava 5. ovog člana obavezno sadrže: klasu i namenu objekta, položaj objekta u odnosu na regulacione linije, dozvoljeni indeks zauzetosti parcele, dozvoljenu visinu objekta, bruto razvijenu građevinsku površinu objekta (BRGP), uslove i način obezbeđenja pristupa parceli i prostora za parkiranje vozila.

Članom 27.st.6. Zakona o planiranju i izgradnji, propisano je da se odlukom o izradi plana detaljne regulacije može utvrditi period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, a najduže 12 meseci od dana donošenja te odluke. Ako u propisanom roku plan detaljne regulacije ne bude usvojen, lokacijski uslovi izdaće se u skladu sa članom 57. stav 5. ovog zakona.

Pitanje postavljeno: 22.06.2017.

Kada nije donet novi GP da li se Planom generalne regulacije može staviti van snage Generalni urbanistički plan u delu izrade PGR-a i ako je to moguće, na koji se deo Generalnog urbanističkog plana to odnosi? Takođe, šta bi trebalo da bude planski osnov za izradu Izmena i dopuna tako doneto PGR-a, ukoliko nema Plana višeg reda (u smislu GP?)

Odgovor:

Članom 33. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja moraju biti usklađeni, tako da **dokument užeg područja mora biti u skladu sa dokumentom šireg područja**. Odredbama Zakona nije propisana mogućnost da se planskim dokumentom užeg područja menjaju, niti derogiraju odredbe planskog dokumenta šireg područja.

Pitanje postavljeno: 14.09.2017.

da li je na osnovu Urbanističkog projekta potrebno uraditi Idejno Rešenje za sve objekte predviđene Urbanističkim projektom ili se radi Idejno Rešenje za objekte koje Investitor želi graditi i za koji želi dobiti Lokacijske uslove a kasnije i građevinsku dozvolu? Napomena: Urbanističkim projektom je definisana fazna gradnja. Svaka faza čini funkcionalnu celinu. Faze se ne moraju izvoditi hronološkim redom.

Odgovor:

Članom 60. i 61. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se urbanistički projekat izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija, pri čemu se izrađuje za jednu ili više katastarskih parcela.

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije uslovljeno da zahtevom za izdavanje lokacijskih uslova (a kasnije i građevinske dozvole) budu obuhvaćeni svi objekti, odnosno katastarske parcele za koje je izrađen urbanistički projekat. Shodno tome, mišljenja smo da se zahtev za izdavanje lokacijskih uslova (a kasnije i građevinske dozvole) može odnositi samo na neke od objekata, odnosno katastarskih parcela za koje je izrađen urbanistički projekat, pri čemu je neophodno da urbanistički projekat bude potvrđen i objavljen (na način propisan Zakonom), ukoliko je planskim dokumentom predviđena obaveza njegove izrade.

Pitanje postavljeno: 14.09.2017.

Postovani, da li mozete da mi odgovorite, koliko kuca mora da bude udaljena od dalekovoda, da bi se dobila gradjevinska dozvola?

Odgovor:

Članom 29. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su sastavni delovi planskih dokumenata pravila uređenja, pravila građenja i grafički deo. Članom 31. stav 1. tačka 3) istog Zakona regulisano je da pravila građenja, između ostalog, sadrže i položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele. Shodno tome, podatke o položaju objekta u okviru građevinske parcele možete saznati uvidom u važeći planski dokument za predmetnu parcelu.

Takođe, ukazujemo Vam na mogućnost propisanu članom 53. Zakona o planiranju i izgradnji, a odnosi se na dobijanje informacije o lokaciji, koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela na osnovu planskog dokumenta. Informaciju o lokaciji izdaje organ nadležan za izdavanje lokacijskih uslova u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva, uz naknadu stvarnih troškova izdavanja te informacije.

Pitanje postavljeno: 14.09.2017.

Da li je moguće dobiti dozvolu da se sagradi kuća od 60 kv a da jedan deo kuće bude blizu projekcione linije dalekovoda od 35kv. Linija je 10 metara od projekcije zice. Za taj dalekovod stoji da je u demontaznom postupku ali još nije uklonjen niti radi. Kome se obratiti.

Odgovor:

Članom 29. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su sastavni delovi planskih dokumenata pravila uređenja, pravila građenja i grafički deo. Članom 31. stav 1. tačka 3) istog Zakona regulisano je da pravila građenja, između ostalog, sadrže i položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele. Shodno tome, podatke o položaju objekta u okviru građevinske parcele možete saznati uvidom u važeći planski dokument za predmetnu parcelu.

Takođe, ukazujemo Vam na mogućnost propisanu članom 53. Zakona o planiranju i izgradnji, a odnosi se na dobijanje informacije o lokaciji, koja sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela na osnovu planskog dokumenta. Informaciju o lokaciji izdaje organ nadležan za izdavanje lokacijskih uslova u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva, uz naknadu stvarnih troškova izdavanja te informacije.

Pitanje postavljeno: 18.09.2017.

Postovani kolika udaljenost pruge od kuće je dozvoljena za normalan i neometan život mestana od buke od potresa i od zagađivanja ?Hvala

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 19.09.2017.

Zanima me prilikom izgradnje kuće rastojanje između suseda konkretno ograda je sa jedne strane a sa druge strane je kuća odnosno koliko metara moram biti udaljen po propisima da bih mogao graditi objekat. Na placu postoji objekat koji je oronuo i za rusenje je ali mi ne odgovara stari temelj odnosno izmestio bih ga ali tu gde želim ja da bude postoji sa jedne strane ograda a sa druge kuća i zbog toga pitam koliko mora biti rastojanje. Unapred zahvalan.

Odgovor:

Uslovi građenja objekta određeni su pravilima građenja u planskom dokumentu.

Potrebno je da organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole podnesete zahtev za izdavanje informacije o lokaciji koja sadrži podatke i mogućnostima i ograničenjima gradnje na određenoj kat. parceli u skladu sa važećim planskim dokumentom.

Pitanje postavljeno: 11.10.2017.

koliko najmanje placa mogu da imam da bih zidao kucu

Odgovor:

To nije propisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već planskim dokumentom za predmetnu parcelu.

Naime, članom 31. stav 1. tačka 2) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da pravila građenja, koja čine sastavni deo planskog dokumenta, između ostalog sadrže i uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i **minimalnu i maksimalnu površinu građevinske parcele**.

Shodno tome, u cilju dobijanja informacije u vezi sa pitanjem koje ste postavili, potrebno je izvršiti uvid u pravila građenja u planskom dokumentu kojim je obuhvaćena predmetna parcela.

Pitanje postavljeno: 16.10.2017.

Postovani, Kolika je zakonska obaveza za sirinu placa na kom bi mogla da se gradi kuca? Da li je moguće da se gradi na sirini placa koji je širok svega 3 metra sa početka a zatim se siri do nekih 7 metara maksimalno u dubinu, ali tu gde bi trebala da bude ulazna kapija je 3 metra.

Odgovor:

Pitanje minimalnih dimenzija građevinske parcele nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, već odredbama odgovarajućeg planskog akta.

Naime, članom 29. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da su sastavni delovi planskih dokumenata:

- pravila uređenja,
- pravila građenja i
- grafički deo.

Članom 31. stav 1. tačka 2) Zakona propisano je **da pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, **sadrže** uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i **minimalnu i maksimalnu površinu građevinske parcele**.

Shodno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, minimalna i maksimalna površina konkretne građevinske parcele regulisana je pravilima građenja planskog akta kojim je obuhvaćena predmetna parcela.

Pitanje postavljeno: 02.11.2017.

Da li se smatra sukob interesa da član komisije za planove od opštine koji je imenovan od strane ministarstva može da bude i odgovorni urbanista na urbanistički projekat koji prolazi kroz ovu komisiju.

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, kao ni Pravilnika o uslovima i načinu rada Komisije za stručnu kontrolu planskih dokumenata, Komisije za kontrolu usklađenosti planskih dokumenata i Komisije za planove jedinice lokalne samouprave („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 55/2015) nije propisano ograničenje u pogledu članstva odgovornog urbaniste u komisiji za planove jedinice lokalne samouprave.

Međutim, mišljenja smo da lice koje je učestvovalo u izradi urbanističkog projekta ne bi moglo da vrši poslove stručne provere usklađenosti tog urbanističkog projekta sa planskim dokumentom i Zakonom, saglasno članu 52. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 01.11.2017.

Imam registrovanu PR mlin, kapaciteta oko 500t/mesечно i postojimo već deset godina. Osnovna delatnost je proizvodnja mlinskih proizvoda (brasna i stocnog brasna). Posedujemo sve upotrebne dozvole za sve izgrađene objekte. Pitanje: Na udaljenosti od silosa za skladistenje pšenice od oko 100m. i udaljenosti od 60m. od ograde firme, poljop. proizvođač je podbeo zahtev za izgradnju farme za goveda. Na udaljenosti od 150m. se nalazi bunar za vodu JKP koji delimično snabdeva grad vodom. Kakve su mogućnosti da se na pomenutoj parceli izgradi farma?

Odgovor:

Članom 29. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su sastavni delovi planskih dokumenata (prostornog plana područja posebne namene, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i urbanističkih planova) pravila uređenja, pravila građenja i grafički deo. Članom 31. istog Zakona regulisano je da pravila građenja, kao sastavni deo planskog dokumenta, sadrže (između ostalog) vrstu i namenu odnosno kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama pod uslovima utvrđenim planskim dokumentom, odnosno klasu i namenu objekata čija je izgradnja zabranjena u tim zonama, kao i položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, informaciju o mogućnosti izgradnje pojedine vrste objekta, kao i o položaju objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele možete dobiti na osnovu uvida u važeći planski dokument koji obuhvata građevinsku parcelu o kojoj je reč.

Pitanje postavljeno: 20.11.2017.

dali za izradu urbanističkog projekta potrebno imati dokaz o vlasništvu nad parcelama i dali treba njihova saglasnost ponasobno (vlasnika)

Odgovor:

Članom 60. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se urbanistički projekat izrađuje kada je to predviđeno planskim dokumentom ili na zahtev investitora, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja površina javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija. Odredbama Zakona **nije propisano** da je za izradu urbanističkog projekta potrebno dostaviti dokaz

o vlasništvu nad predmetnim katastarskim parcelama.

Pitanje postavljeno: 26.12.2017.

Vlasnici smo građevinske parcele (uradjena konverzija). Parcela ima jako nizak koeficijent gradnje I zeleli bi smo ag a povecamo. Pitanje: koja je procedura povecanja kapaciteta I koliko je pktrebno vremena I sredstava (taksi I sl.)?

Odgovor:

Članom 29. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su sastavni delovi planskih dokumenata (prostornog plana područja posebne namene, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i urbanističkih planova) pravila uređenja, pravila građenja i grafički deo. Članom 31. stav 1. tačka 4) istog Zakona regulisano je da pravila građenja, kao sastavni deo planskog dokumenta, sadrže (između ostalog) najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, promenu (povećanje) indeksa zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele moguće je ostvariti izmenom važećeg planskog dokumenta koji obuhvata građevinsku parcelu o kojoj je reč. Izmena planskih dokumenata vrši se u postupku koji je propisan za njihovo donošenje, a nadležnost za donošenje pojedinih planskih dokumenata propisana je članom 35. Zakona o planiranju i izgradnji. Tekst Zakona o planiranju i izgradnji možete pronaći na sajtu <http://gradjevinskedozvole.rs>, u okviru sekcije „Propisi“.

Pozivni centar ne raspolaže informacijom o iznosu sredstava koji je potreban za sprovođenje postupka izmene planskog dokumenta.

Pitanje postavljeno: 15.01.2018.

Dokumentom Informacija o lokaciji utvrđena je potreba izrade urbanističkog projekta. Istim dokumentom navodi se da je važećim Generalnim urbanističkim planom grada, za pretežnu namenu za datu lokaciju određeno porodično stanovanje, dok je kompatibilna namena komercijalni sadržaj: trgovina na malo, čisto zanatstvo i usluge, poslovanje. Da li je u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji da se urbanističkim projektom može utvrditi promena i urbanističkim projektom definisati kompatibilna namena: višeporodično stanovanje?

Odgovor:

Članom 61. stav 2. i 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se **urbanističkim projektom** za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije **može utvrditi promena** i precizno definisanje **planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti**, prema proceduri za potvrđivanje urbanističkog projekta utvrđenoj Zakonom. Promena i precizno definisanje planiranih namena dozvoljena je kada je planom predviđena bilo koja od kompatibilnih namena.

Saglasno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, mišljenja smo da je promena namene urbanističkim planom moguća, pod uslovom da je planom predviđena bilo koja od kompatibilnih namena.

Pitanje postavljeno: 02.02.2018.

Da li se u okviru granice obuhvata uređajne osnove može odrediti prostor za koji će se uređajnom osnovom propisati izrada urbanističkog projekta?

Odgovor:

U Vašem pitanju nije precizirano da li je reč o uređajnoj osnovi za selo. Ukoliko se pitanje odnosi na uređajnu osnovu za selo, ukazujemo na odredbe člana 20a stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je propisano da, kada se uređajna osnova za selo izrađuje pre ili nakon donetog prostornog plana njihova izrada i donošenje se vrši u skladu sa odredbama Zakona koje se odnose na izradu i donošenje urbanističkog plana.

Članom 26. tačka 9) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da plan generalne regulacije, koji predstavlja vrstu urbanističkog plana, sadrži lokacije za koje se obavezno izrađuje urbanistički projekat, odnosno raspisuje konkurs. Ista odredba odnosi se i na plan detaljne regulacije (član 28. stav 1. tačka 8) Zakona).

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, u slučaju iz člana 20a stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, uređajna osnova za selo sadrži lokacije za koje se obavezno izrađuje urbanistički projekat, odnosno raspisuje konkurs.

Pitanje postavljeno: 02.02.2018.

Prostornim planom Opštine i Planom opšteg uređenja predviđena je maksimalna spratnost P+1 +Pk. Investitor ima zahtev da se na predmetnim parcelama koje će biti obuhvaćene Planom detaljne regulacije izgradi turistički objekat spratnosti P+2+Pk. Da li je moguće Planom detaljne regulacije povećati spratnost navedenog objekta za jednu etažu, s obzirom da su planovi višeg reda definisali spratnost P+1+Pk? U pitanju je izgradnja hotela, koji bi na reprezentativan način oplemenio postojeću prostornu celinu.

Odgovor:

Članom 33. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja moraju biti usklađeni, tako da **dokument užeg područja mora biti u skladu sa dokumentom šireg područja**. U skladu sa citiranom odredbom Zakona, ukoliko je planskim dokumentom šireg područja definisana maksimalna spratnost P+1 +Pk, dokumentom užeg područja (planom detaljne regulacije) nije moguće predvideti spratnost P+2+Pk.

Pitanje postavljeno: 14.02.2018.

Postovani, ukoliko je pretezna delatnost firme izgradnja stambenih i nestambenih objekat, sifra 4120, da li firma može da se bavi izradom urbanistickog projekta, naravno ukoliko angazuje odgovornog urbanistu arhitektonske struke sa odgovarajucom licencom.

Odgovor:

Saglasno članu 62. Zakona o planiranju i izgradnji, urbanistički projekat može da izrađuje isključivo

privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik, **koji su upisani u odgovarajući registar za izradu urbanističkih planova i izradu tehničke dokumentacije.**

Pitanje postavljeno: 23.02.2018.

Postovani, planirana je nadgradnja potkrovnne etaze postojećeg objekta. Da li je moguće postaviti prozore na badzama potkrovlja (parapeta od 90cm) orijentisane ka susednoj parceli (koja se nalazi na manje od 1m) uz saglasnost vlasnika susedne parcele? Uz projekat IDR i PGD bi se priložila zvanična saglasnost suseda.

Odgovor:

Pravila građenja definišu se planskim dokumentom za predmetnu katastarsku parcelu, u skladu sa članom 31. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Mogućnost predviđanja pojedinih tehničkih rešenja prilikom nadgradnje objekta zavisi od pravila građenja planskog dokumenta koji obuhvata katastarsku parcelu na kojoj se predmetni objekat nalazi. U skladu sa tim, moguće je predvideti svako tehničko rešenje koje je u skladu sa odredbama predmetnog planskog dokumenta, pri čemu u tom slučaju nije potrebno pribavljati saglasnost vlasnika drugog (susednog) objekta.

Pitanje postavljeno: 26.02.2018.

Poštovani, obraćam Vam se u vezi dozvoljenog postotka izgrađenosti na građevinskoj parceli. Naime, plac ima 380 m², 1 zona gradnje i mene interesuje koliki mi je dozvoljen postotak gradnje.

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 4) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da pravila građenja u planskom dokumentu, između ostalog, sadrže najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele. Imajući to u vidu, podatak o najvećem dozvoljenom procentu zauzetosti, odnosno izgrađenosti građevinske parcele možete dobiti uvidom u planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela.

Pitanje postavljeno: 26.02.2018.

Postovani, u potrazi sam za placem na kojem zelim da sagradim stambenu jedinicu od oko 80-100 m². Nazalost u moj budzet za sam plac potpadaju samo zemljista koje se vode kao Gradsko Gradjevinsko Zemljiste, ali ka namenu imaju navedeno "Njiva fce klase" ili "Njiva 4te klase". Konkretno je par placeva u urbanijem okruzenju (gde sam proverila i dozvoljena je gradnja) a par placeva, gde ima svega par velikih kuca izgradjeno. Moje pitanje je da li je moguće preimenovati namenu ovih placeva i dobiti gradjevibsku dozvolu, i kako da dodjem do konkretnije cene koliko ce me to kostati, jer ne zelim da napravim gresku i kupim plac cija promena namene moze da me izadje vise nego sam plac. svi placevi su oko 500m². Kako da dodjem do tacnije cene i napravim dobru odluku? Hvala Vam od srca unapred!

Odgovor:

Članom 83. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se **građevinsko zemljište koristi prema nameni određenoj planskim dokumentom**, na način kojim se obezbeđuje njegovo racionalno korišćenje, u skladu sa zakonom. U skladu sa tim, potrebno je izvršiti uvid u planski dokument, odnosno utvrditi koja namena je utvrđena u planskom dokumentu. Izmena načina korišćenja građevinskog zemljišta je moguća, uz prethodnu odgovarajuću izmenu planskog dokumenta kojim je obuhvaćeno to zemljište.

Stranica ne raspolaže podatkom o ukupnom iznosu taksi i naknada koje je potrebno platiti za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova.

Pitanje postavljeno: 27.02.2018.

Ako je na jednoj parceli površine 10,0ha prema PGR iz 2013. predviđena izgradnja na 2,0ha turističkih objekata i razrada urbanističkim projektom a na 8,0ha park suma, da li je moguća primena cl60. i 61. Zakona o planiranju kao i cl. 57. jer nije urađjen PDR. Da li je moguće izraditi urbanistički projekat za celu parcelu kojim bi prema ideji bili izgrađjeni turistički objekti na ukupno 1,0 ha a ostalo bi bili kultivisani tematski parkovi i park suma. Napominjem da je kompleks u banji koja je prema Prostornom planu Srbije određena za prioritetni turistički razvoj i da postoje zainteresovani investitori zahvaljujem

Odgovor:

Članom 57. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, ukoliko je planskim dokumentom predviđena izrada urbanističkog projekta, ili je urbanistički projekat izrađen po zahtevu investitora, lokacijski uslovi se izdaju na osnovu tog planskog dokumenta i urbanističkog projekta.

Saglasno citiranoj odredbi Zakona, ukoliko je planskim dokumentom za određenu katastarsku parcelu predviđena izrada urbanističkog projekta, **lokacijski uslovi za tu parcelu izdaju se na osnovu važećeg planskog dokumenta i urbanističkog projekta.**

Članom 61. stav 2. i 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se urbanističkim projektom za urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije **može utvrditi promena** i precizno definisanje **planiranih namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti**, prema proceduri za potvrđivanje urbanističkog projekta utvrđenoj Zakonom. Promena i precizno definisanje planiranih namena dozvoljena je kada je planom predviđena bilo koja od kompatibilnih namena.

U skladu sa tim, mišljenja smo da je promena namene urbanističkim planom moguća, pod uslovom da je planom predviđena bilo koja od kompatibilnih namena.

Pitanje postavljeno: 27.02.2018.

Postovani. Na mom podrucju donet je PGR na kome postoje regulaciona i gradjevinska linija. S obzirom da planiramo gradnju objekta koji bi svojim gabaritima presao gradjevinsku luniju, kao laik zelim Vam postaviti pitanje. 1. Da li se na PGR primenjuje Pravilnik o opstim pravilima za parcelizaciju, regulaciju i izgradnju, imajući u vidu da je veliki broj objekata (preko 50%), u ranijem periodu presao tu zamisljenu gradjevinsku liniju? 2. Da li je gradjevinska linija promenljiva i jel mozemo tu graditi objekat u nizu kao i svi susedni objekti? Unapred hvala na brzom odgovoru.

Odgovor:

Saglasno članu 57. Zakona o planiranju i izgradnji, **lokacijski uslovi izdaju se na osnovu važećeg planskog dokumenta.** Članom 31. stav 1. tačka 3) Zakona regulisano je da **pravila građenja planskog dokumenta sadrže**, između ostalog, **položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele.**

Izuzetak od navedenog pravila propisan je članom 57. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je propisano da, ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. Zakona, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, **odredbe Pravilnika o opštim pravilima za parcelizaciju, regulaciju i izgradnju predstavljaju osnov za izdavanje lokacijskih uslova samo ukoliko ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u propisanom roku. Ukoliko je za predmetnu katastarsku parcelu donet odgovarajući planski dokument, lokacijski uslovi izdaju se samo na osnovu tog planskog dokumenta.**

Pitanje postavljeno: 02.03.2018.

Pitanje: Interesuje me "jacina" Plana generalne regulacije u odnosu na Pravilnik o pravilima za regulaciju i parcelaciju, koji akt je dominantniji? Nadležnim organima podnela sam IDR za dobijanje lokacijskih uslova. Odbijen je iz razloga sto konzolni prepusti su celom duzinom objekta. Nadležni se pozivaju na plan generalne regulacije koji je radjem po starom zakonu i pravilniku,u kome su ispusti na objektima 50% od fasade. Novim pravilnikom to nije ograniceno, pa smatram da je odbijanje zahteva neosnovano. U konsultacijama sa kolegama svi su potvrdili moje misljenje. Zelela bih da cujem Vas stav: da li je Plan generalne regulacije iznad Pravilnika?

Odgovor:

Članom 57. st. 1 - 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se lokacijski uslovi izdaju na osnovu važećeg planskog dokumenta. U stavu 5. istog člana regulisano je da, ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade (odnosno izrade plana detaljne regulacije), a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. Zakona, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, **lokacijski uslovi izdaju se na osnovu Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju i postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju samo u slučaju kada je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade** (odnosno izrade plana detaljne regulacije), **a takav planski dokument nije donet u propisanom roku.** U ostalim slučajevima, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu važećeg planskog dokumenta.

Pitanje postavljeno: 02.03.2018.

Postovanje... Imam problem sa postavljenom cesmom koj je na jedan metar od komsijskog zida. Doticni me je tuzio za tu cesmu da moram da je pomerim. Odvod od te cesme ide u moju prelivnu jamu. Interesuje me dali postoji neki zakon za postavljanje cesme u MOM dvoristu

Odgovor:

Članom 29. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su sastavni delovi planskih dokumenata (prostornog plana područja posebne namene, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i urbanističkih planova pravila uređenja, pravila građenja i grafički deo. Članom 31. stav 1. tačka 3) istog Zakona regulisano je da pravila građenja, kao sastavni deo planskog dokumenta, sadrže (između ostalog) položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, podatak o položaju pomoćnih objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele možete pronaći uvidom u važeći planski dokument kojim je obuhvaćen predmetni objekat.

Pitanje postavljeno: 13.03.2018.

Ziveci u inostrastvu, moj komsija bez naseg odobrenja stavio senjak u njegovom dvoristu al blizu nase kuce. Koliko treba biti odaljen od nase kuce, pozara radi, se plasim? Danas je poceo da gradi obor za 10bikova uvek na njegovom placu al blizu moje kuce, tj otvarajuci prozor gledacu i cucu i oseticu te buduće bikove. Koliko sam cula od poverenog komsije, on sve to radi brzinom da bi legalizovao i taj objekat sa kucom koja jos nije legalizovana. Da li ima prava da stavlja obor za stoku blizu moje kuce i koliki razmak treba biti? Znajuci da se placevi vode kao gradska a ne seoska. Sta li mogu uraditi sto se toga tice i kako znajuci da sam u inostranstvu i da me to nenormalno zabrinjava.

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 3) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da pravila građenja u planskom dokumentu, između ostalog, sadrže položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele. Imajući to u vidu, podatak o minimalnoj udaljenosti objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele možete dobiti uvidom u važeći planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela.

Pitanje postavljeno: 22.03.2018.

Da li se informacija o lokaciji nasleđuje ako se izvrši parcelacija, tj. da li nove katastarske parcele nasleđuju informacije o lokaciji ili se mora vaditi za svaku novu katastarsku parcelu ponaosob. Cilj je dobijanje građevinske dozvole. Hvala!

Odgovor:

Saglasno članu 53. Zakona o planiranju i izgradnji, informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na **katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela** na osnovu planskog dokumenta. Imajući u vidu citiranu zakonsku definiciju, ukoliko je došlo do promene stanja po pitanju katastarskih parcela obuhvaćenih informacijom o lokaciji, prethodno

izdata informacija o lokaciji više nije važeća.

Pitanje postavljeno: 23.04.2018.

Poštovani, na površini placa 1200m², koji se nalazi u Bačkoj Palanci, imamo izgrađenu kuću 191m² i proizvodnu halu površine 230m². Hteo bih da dogradim proizvodnu halu pa me interesuje koliko po zakonu mogu maksimalno da dogradim zbog pokrivenosti placa i da li postoje neke posebne dozvole za veću pokrivenost?

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 4) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele. Imajući to u vidu, **podatak o najvećem dozvoljenom procentu zauzetosti, odnosno izgrađenosti građevinske parcele možete dobiti uvidom u planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela.**

Pitanje postavljeno: 30.03.2018.

dali sme da komsija na 10 metara drzati firmu cinkovanja gde nema ni kanalizacije a otrovi i kiselina idu u septicku jamu koja preliva svuda po komsiluku i tako nas truje i trese kuce sa kamionima ,jeste selo ali je naseljeno mesto

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 1) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže vrstu i namenu odnosno kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama pod uslovima utvrđenim planskim dokumentom, odnosno klasu i namenu objekata čija je izgradnja zabranjena u tim zonama. Imajući to u vidu, **podatak o klasi i nameni objekata čija je izgradnja zabranjena u toj zoni možete dobiti uvidom u planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela.**

Pitanje postavljeno: 13.04.2018.

Prema PGR-u rastojanje GL i RL za objekte u okviru kojih je garaza ulicnog fronta je 6m. Stamb. zgrada klase A je ulicnog fronta 7,4x10,35m stambene prostorije i 3,2x8,6m pratece prostorije-garaza i kotlarnica na 4m od RL. Da li za 2m trebam da povlacim celu zgradu ili samo garazu sa kotlarnicom? Krov je jedinsrtven, dvovodni T oblika.

Odgovor:

Pitanje nije jasno formulisano. Prema ZPI član. 2, stav. 1 pod 10) građevinska linija jeste linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode do koje je dozvoljeno građenje osnovnog gabarita objekta. Planom mogu posebno biti definisana rastojanja podzemne i nadzemne građevinske linije, kao i različito definisane građevinske linije za različite namene objekata/delova objekata.

Iz navedene formulacije "rastojanje GL i RL za objekte u okviru kojih je garaza ulicnog fronta je 6m" moglo bi se zaključiti da se rastojanje od 6m odnosi na ceo objekat u okviru koga je garaža, odnosno

da je potrebno "povući" celu zgradu na 6m od regulacione linije, ali da bi se dao precizan odgovor bilo bi potrebno izvršiti uvid u kompletnu formulaciju iz plana koja definiše položaj građevinskih linija, kao i u situacioni prikaz objekta na parceli.

Pitanje postavljeno: 02.04.2018.

na postojećoj parceli od 550 m², postoji upisan objekat od 150m² (Po+P+1), ukoliko se isti objekat rusi, koji se koeficijent zauzetosti primenjuje na novi objekat i koja spratnost je dozvoljena. Po DUPu namena je 02_stanovanje

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tač. 4 - 5) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele i najveću dozvoljenu visinu ili spratnost objekata. Imajući to u vidu, **podatak o najvećem dozvoljenom procentu zauzetosti, odnosno izgrađenosti građevinske parcele, kao i o najvećoj dozvoljenoj visini ili spratnosti objekta možete dobiti uvidom u planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela.**

Pitanje postavljeno: 24.04.2018.

Planiram nadgradnju nad postojećom kućom koja je u sadašnjem stanju P+P1-Pk. Interesuje me kolika je dozvoljena spratnost i kolika mora da bude udaljenost od susedne parcele. U odnosu na trotoar kuća je uvučena 3 metra pa me i to interesuje da li mora tako da ostane.

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tač. 3) i 5) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže **položaj objekata** u odnosu na regulaciju i **u odnosu na granice građevinske parcele**, kao i **najveću dozvoljenu visinu ili spratnost objekata.**

Imajući to u vidu, podatak o najvećoj dozvoljenoj spratnosti objekta, kao i o položaju objekta u odnosu na granice građevinske parcele **možete dobiti uvidom u planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela.**

Pitanje postavljeno: 23.04.2018.

Postovani, da li je moguće na na bilo koji način dobiti dozvolu za gradnju na parceli veličina 1,7 ara?

Odgovor:

Članom 53. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela na osnovu planskog dokumenta. Informaciju o lokaciji izdaje organ nadležan za izdavanje lokacijskih uslova u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva, uz naknadu stvarnih troškova izdavanja te informacije.

Saglasno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, u cilju dobijanja tražene informacije možete se obratiti organu jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirana izgradnja predmetnog objekta, radi izdavanja informacije o lokaciji.

Pitanje postavljeno: 23.04.2018.

zemljište koje zelim da kupim vodi se kao građevinsko ali u planu generalne regulacije ono stoji van granica istog. Nije mi jasno, ako je građevinsko mogu li tu graditi? šta se desava sa tim zemljištem koje nije u planu generalne regulacije?

Odgovor:

Članom 53. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela na osnovu planskog dokumenta. Informaciju o lokaciji izdaje organ nadležan za izdavanje lokacijskih uslova u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva, uz naknadu stvarnih troškova izdavanja te informacije.

Saglasno citiranim odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, u cilju dobijanja tražene informacije možete se obratiti organu jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirana izgradnja predmetnog objekta, radi izdavanja informacije o lokaciji.

Pitanje postavljeno: 30.04.2018.

Interesuje me gde se mogu dobiti urbanistički uslovi za određenu parcelu

Odgovor:

Članom 30. stav 1. tačka 2) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila uređenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže **urbanističke** i druge **uslove** za uređenje i izgradnju površina i objekata javne namene i mreže saobraćajne i druge infrastrukture, kao i uslove za njihovo priključenje.

Imajući to u vidu, podatak o urbanističkim i drugim uslovima za konkretnu parcelu **možete dobiti uvidom u planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela.**

Pitanje postavljeno: 14.05.2018.

PDR je predviđen Prostornim planom opštine još 2011. Godine (usvojila ga je Skupština opštine objavila u Sl. Glasniku)) i u njemu su u poglavlju 6.3. Smernice za izradu urbanističkih planova I druge razvojne dokumentacije, date obavezujuće I oročene smernice : Prostornim planom opštine utvrđuje se obaveza izrade urbanističkih planova užih teritorijalnih elina u period do 2012. Godine I to po prioritetima , gde je nakon izrade Plana generalne regulacije (koji je već usvojen) predviđena izrada PDR zone u delu gde se nalazi plac. Već je prošlo više od 6 godina od usvajanja PP opštine , a u toj zoni nije moguće legalizovati objekte, dobiti dozvolu za bilo kakvu vrstu gradnje , pod izgovorom da nije doneta odluka o izradi PDR , tako tumače u Urbanističkoj službi, oni ne prihvataju činjenicu da nisu doneli Odluku o zabrani gradnje.....koja nakon 12 meseci uvodi opšta pravila gradnje ... Molim Vas za odgovor na pitanje, : Da li nakon 6 godina ne donošenja obavezujućeg PDR

u PP I ne donošenja bilo kakve odluke, važe samo Opšta pravila gradnje ?

Odgovor:

Članom 57. st. 1 - 3. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se lokacijski uslovi izdaju na osnovu važećeg planskog dokumenta. U stavu 5. istog člana regulisano je da, ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade (odnosno izrade plana detaljne regulacije), a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. Zakona, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnju, **ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a planski dokument nije donet u propisanom roku, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju i postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.** Ukoliko je planski dokument donet, **lokacijski uslovi izdaju se na osnovu tog planskog dokumenta.**

Pitanje postavljeno: 01.06.2018.

Postovani mucu me jedna stvar ,trebam poceti praviti kucu i trazim odgovarajucu lokaciju,ali prijatelji su mi rekli da bih poceo kucu praviti moram imati minimum plac od 5 Ari da bih mogao krenuti sa izgradnjom,pa bih vas zamolio da ako mozete da mi pomognete,unapred zahvalan

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 2) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da pravila građenja u važećem planskom dokumentu sadrže, između ostalog, uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalnu i maksimalnu površinu građevinske parcele.

U skladu sa tim, podatak o minimalnoj površini građevinske parcele možete pronaći u planskom dokumentu kojim je obuhvaćena parcela na kojoj planirate izgradnju.

Pitanje postavljeno: 05.06.2018.

Da li je potrebno da Komisija za planove jedinice lokalne samouprave pregleda Urbanistički projekat na sednici Komisije, pre oglašavanja istog na Javni uvid ili kontrolu radi odeljenja nadležno za poslove urbanizma

Odgovor:

Članom 63. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma** potvrđuje da urbanistički projekat nije u suprotnosti sa važećim planskim dokumentom i Zakonom i podzakonskim aktima donetim na osnovu Zakona. U stavu 2. istog člana propisano je da, **pre potvrđivanja urbanističkog projekta, organ nadležan za poslove urbanizma** organizuje javnu prezentaciju urbanističkog projekta u trajanju od sedam

dana.

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije propisana obaveza pregleda urbanističkog projekta pre održavanja javne prezentacije.

Pitanje postavljeno: 13.06.2018.

Postojeći objekat je proizvodni, planirana je prenamena u skladišni (skladište veštačkih đubriva), dobijena je informacija o lokaciji da je potrebno uraditi PDR (prema PGR prostor na kojem se objekat nalazi obavezna je izrada PDR). Napominjem da na objektu nije predviđeno izvođenje bilo kakvih građevinskih radnji. Da li smo u obavezi da radimo Plan detaljne regulacije? Šta nam je dalje činiti?

Odgovor:

Članom 53. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da informacija o lokaciji sadrži podatke o **mogućnostima i ograničenjima gradnje** na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela **na osnovu planskog dokumenta**.

Saglasno citiranoj odredbi Zakona o planiranju i izgradnji, **ukoliko je važećim planskim dokumentom** (planom generalne regulacije) **predviđeno da je u cilju izvođenja predmetnih radova neophodno izraditi plan detaljne regulacije, nesporno je da takva obaveza postoji**, odnosno da je utemeljena u odredbama Zakona.

Napominjemo da Stranica nije namenjena za davanje pravnih saveta, kao ni za instrukcije za postupanje u konkretnim slučajevima.

Pitanje postavljeno: 16.05.2018.

Molim Vas da mi pomognete, imamo informaciju o lokaciji po kojoj po sadašnjem regulacionom planu na katastarskoj parceli nije dozvoljena gradnja iako je plac okružen kućama i imamo dosta zainteresovanih koji bi kupili plac i tu gradili i živeli. Da li je moguće da sa naše strane preduzmemo nešto kako bismo dobili dozvolu za gradnju, molim Vas za savet za dalje korake ili kome da se obratimo?

Odgovor:

Ukoliko regulacionim planom nije dozvoljena gradnja na predmetnoj parceli, jedini način da se takva situacija promeni je eventualna izmena planskog dokumenta kojim je predmetna parcela obuhvaćena. Prostorni plan jedinice lokalne samouprave donosi nadležni organ jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetna parcela.

Pitanje postavljeno: 21.05.2018.

Vlasnik sam katastarske parcele ukupne površine 572 m² od kojih kuća zauzima približno 100 m². Da li možete da mi kažete koliko minimalno površine treba da ima katastarska parcela sa kućom, u slučaju da želim da prodam deo parcele i na taj način moju parcelu od 572m² isečem na dva dela? Da li možete da mi kažete koliko minimalno metara kvadratih treba da ostane meni sa kućom, tj koliko minimalno metara kvadratnih treba da ima moja novoformirana parcela sa kućom nakon

podele parcele na dva dela?

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 2) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže **uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalnu i maksimalnu površinu građevinske parcele**.

Imajući to u vidu, podatak o minimalnoj površini građevinske parcele možete dobiti uvidom u planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela.

Pitanje postavljeno: 25.05.2018.

Potrebna nam je vaša pomoć u postupku prenamene pomoćnog objekta u manji proizvodni objekat za proizvodnju kolača bruto površine oko 90 m². Za pomoćni objekat je izdata građevinska i upotrebna dozvola i nema poseban priključak na infrastrukturu, već se priključuje preko glavnog objekta. Od međne linije susedne kat. parcele je udaljen oko 60 sm. Prema važećem planskom dokumentu novoplanirana namena je moguća, ali su propisani uslovi udaljenja glavnog objekta od međne linije 2,5 m. Pitanje 1: Da li kod promene namene objekata, objekat čija se namena menja (pomoćni objekat) mora da ispunjava sve uslove definisane planskim dokumentom za objekat nove namene (proizvodni objekat)? Pitanje 2. Da li je pre izdavanja rešenja o promeni namene objekta obavezno prethodno izdavanje lokacijskih uslova?

Odgovor:

1. Prilikom razmatranja zahteva za izdavanje rešenja o odobrenju izvođenja radova za promenu namene objekta nadležni organ postupa u skladu sa članom 29. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. U stavu 2. tačka 1) navedenog člana propisano je da nadležni organ, između ostalog, **proverava i usklađenost zahteva sa planskim dokumentom, odnosno separatom**.
2. Saglasno članu 53. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji, lokacijski uslovi se izdaju za izgradnju, odnosno dogradnju objekata za koje se izdaje građevinska dozvola, kao i za **objekte koji se priključuju na komunalnu i drugu infrastrukturu**. Članom 2. stav 2. Uredbe o lokacijskim uslovima propisano je da se lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, radove kojima se ne menja spoljni izgled, **ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu odnosno ne menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu**. Imajući u vidu odredbe citiranih propisa, za izvođenje radova na promeni namene objekta potrebno je pribaviti lokacijske uslove, ukoliko se vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu ili se menjaju kapaciteti i funkcionalnost postojećih priključaka na infrastrukturnu mrežu. U suprotnom, nije potrebno pribavljati lokacijske uslove.

Pitanje postavljeno: 28.05.2018.

Dve kuće imaju zajednički zid. Komsija zeli da rusi svoju. Moje pitanje je da li je dužan da omalterise

zid koji će ostati go ili to moram ja. Uopšte šta sa stetom koja može ali i nemora da proistekne iz rusenja na mom objektu. Hvala.

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 3) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže **položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele**. S obzirom na činjenicu da pravilima građenja u planskom dokumentu mora biti propisana minimalna udaljenost objekta u odnosu na granice građevinske parcele, nejasno je na koji način je moguće da dve kuće imaju zajednički zid.

Kada je reč o eventualnoj naknadi štete, predmetna materija nije regulisana odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona, već Zakona o obligacionim odnosima.

Pitanje postavljeno: 30.05.2018.

Postovani imam pitanje u vezi komsijinog objekta koji se nalazi na metar od moje ograde? Naime dozidao je kucu i ostavio 3 prozora dim160x200 na zidu koji se nalazi na metar od ograde i gleda na moje dvoriste, da li postoji neka zakonska regulativa o najvećoj dozvoljenoj dimenziji prozora u tom slucaju?

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tač. 3) i 5) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele, kao i najveću dozvoljenu visinu ili spratnost objekata.

Imajući to u vidu, podatak o položaju objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele, kao i o najvećoj dozvoljenoj visini ili spratnosti objekta možete dobiti uvidom u planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela. Planski dokument ne sadrži podatke o dozvoljenim dimenzijama prozora na objektu.

Pitanje postavljeno: 02.07.2018.

Dobar dan. Interesuje me koja je minimalna kvadratura parcele potrebna da bi se moglo graditi?

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 2) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i **minimalnu i maksimalnu površinu građevinske parcele**.

Imajući to u vidu, podatak o minimalnoj površini građevinske parcele **možete dobiti uvidom u planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna parcela**.

Pitanje postavljeno: 02.07.2018.

Da li komsija ima pravo da digne sprat na svom i objektu i placu koji je udaljen 80cm od moje kuci???

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tač. 3 - 5) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže **položaj objekata** u odnosu na regulaciju i **u odnosu na granice građevinske parcele**, kao i **najveću dozvoljenu visinu ili spratnost objekata**.

Imajući to u vidu, podatak o položaju objekta u odnosu na granicu građevinske parcele, kao i o najvećoj dozvoljenoj visini ili spratnosti objekta, **možete dobiti uvidom u planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna parcela**.

Pitanje postavljeno: 19.06.2018.

molim da mi odgovorite na pitanje: Da li sme i moze da se izda građevinska dozvola za izgradnju susara za susenje drveta {nekoliko komora} u glavnoj ulici grada ,gde su sve porodicne kuce. Poseduje se i dozvola za rad 16.10 koja podrazumeva i hemijsku obradu drveta.

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 1) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja** u važećem planskom dokumentu, između ostalog, **sadrže** vrstu i namenu odnosno kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama pod uslovima utvrđenim planskim dokumentom, odnosno **klasu i namenu objekata čija je izgradnja zabranjena u tim zonama**.

Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona o planiranju i izgradnji, podatak o tome da li je zabranjena izgradnja određene klase i namene objekta u konkretnoj zoni, možete saznati uvidom u važeći planski dokument kojim je obuhvaćena parcela na kojoj je predviđena gradnja predmetnog objekta.

Pitanje postavljeno: 26.06.2018.

Na građevinskoj parceli postoji porodični stambeni objekat upisan u katastar nepokretnosti. Prema urbanističkim uslovima, na toj parceli je dozvoljena izgradnja slobodno stojećeg objekta. Da li je za izgradnju nove porodične stambene zgrade neophodno srušiti postojeći stari objekat? Postojeći objekti i nov planiran objekat zajedno zadovoljavaju uslov zauzetosti parcele.

Odgovor:

Ukoliko je urbanističkim uslovima utvrđeno da je na parceli moguća izgradnja slobodno stojećeg **objekta** (u jednini), nije moguće izgraditi još jedan objekat, već bi bilo neophodno srušiti postojeći objekat i umesto njega izgraditi novi.

Pitanje postavljeno: 10.07.2018.

Poštovani, postoji izrađen Urbanistički projekat sa arhitektonskom razradom, za izgradnju stambeno-

poslovnog objekta, za čiju izradu su pribavljeni svi potrebni uslovi javnih preduzeća (putevi, zaštita od požara, zaštita spomenika kulture, struja, ViK, gas...). U postupku izdavanja Lokacijskih uslova kroz sistem objedinjene procedure, da li je neophodno ponovno izdavanje navedenih uslova javnih preduzeća, ili se Lokacijski uslovi izdaju direktno na osnovu pribavljenih tehničkih uslova za izradu Urbanističkog projekta?

Odgovor:

Članom 57. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da, ukoliko je planskim dokumentom predviđena izrada urbanističkog projekta, ili je urbanistički projekat izrađen po zahtevu investitora, **lokacijski uslovi se izdaju na osnovu tog planskog dokumenta i urbanističkog projekta.**

Ukoliko važeći planski dokument i urbanistički projekat ne sadrže mogućnosti, ograničenja i uslove za izgradnju objekata, odnosno sve uslove za priključenje na komunalnu, saobraćajnu i ostalu infrastrukturu, nadležni organ te uslove pribavlja po službenoj dužnosti, o trošku podnosioca zahteva, od imalaca javnih ovlašćenja, saglasno članu 54. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 18.07.2018.

Poštovani, elaboratom geodetskih radova utvrdili smo spajanje katastarskih parcela istog vlasnika u skladu sa članom 77 i 78 Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja /Sl. glasnik RS broj 64/2015/. Nadležno odeljenje je odbilo da izda saglasnost na predmetni elaborat iz razloga što je na delu jedne od katastarskih parcela koje su predmet spajanja, PGR-om utvrđeno za zemljište javne namene - proširenje uličnog koridora. Pitanje glasi da li je vlasnik predmetnih parcela u obavezi da radi projekat preparcelacije kako bi izdvojio katastarsku parcelu koja čini površinu za javnu namenu planom utvrđeno za proširenje uličnog koridora. Napominjem da opština nije u postupku pribavljanja istog .

Odgovor:

Članom 78. stav 2. tačka 3) Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja propisano je da tekstualni deo elaborata geodetskog obeležavanja sadrži, između ostalog, saglasnost nadležnog organa da je građevinska parcela u skladu sa uslovima utvrđenim u planskom dokumentu. Ukoliko je nadležni organ utvrdio da deo katastarske parcele ne ispunjava uslov u pogledu planskog dokumenta, spajanje susednih katastarskih parcela nije moguće na način kako je predviđeno elaboratom geodetskih radova.

Imajući to u vidu, spajanje katastarskih parcela u skladu sa čl. 77 - 78. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja moguće je samo ukoliko se iz postupka spajanja izdvoji deo parcele koji nije u skladu sa uslovima utvrđenim u planskom dokumentu. Obrazovanje većeg broja katastarskih parcela na jednoj katastarskoj parceli vrši se u postupku **parcelacije.**

Pitanje postavljeno: 18.07.2018.

Postovani, molim vas za razjasnjenje situacije vezano za saglasnost komsije medjasa na postavljanje objekta blize liniji gradjevinske parcele u odnosu na udaljenosti propisane vazecim planom. Da li je to dokument koji overen ulazi u obzir pri donosenju resenja o lokacijskim uslovima i gradjevinskoj

dozvoli? Ako je vazeci-na koji pravilnik/propis se pozivamo?

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 3) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele.

Imajući to u vidu položaj objekata u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele određuje se isključivo planskim dokumentom kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela.

Izjašnjenje komšije u vezi sa položajem objekta u odnosu na regulaciju i u odnosu na granice građevinske parcele **nije relevantno**.

Pitanje postavljeno: 23.07.2018.

Postovani, gde mogu da predam dokumenta za podizanje koeficijenta gradnje u Denkovoj basti i koji ji postupak

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 4) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže najveći dozvoljeni indeks zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele.

Imajući to u vidu, inicijativu za izmenu (povećanje) najvećeg dozvoljenog indeksa zauzetosti ili izgrađenosti građevinske parcele možete pokrenuti kod nadležnog organa koji je doneo planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela.

Pitanje postavljeno: 24.07.2018.

Koliko mora biti udaljen plac od pruge da bi se moglo graditi?

Odgovor:

Članom 31. stav 1. tačka 1) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da **pravila građenja u planskom dokumentu**, između ostalog, sadrže vrstu i namenu odnosno kompatibilne namene objekata koji se mogu graditi u pojedinačnim zonama pod uslovima utvrđenim planskim dokumentom, odnosno klasu i namenu objekata čija je izgradnja zabranjena u tim zonama.

Imajući to u vidu, podatak o klasi i nameni objekata čija je izgradnja zabranjena u određenoj zoni **možete dobiti uvidom u planski dokument kojim je obuhvaćena predmetna parcela**.

Pitanje postavljeno: 01.08.2018.

Da li zaista u zgradi velicina podruma zavisi od velicine stana? I gde moze da se proveru plan zgrade ,onaj projekat gde se vidi koliki ce da budu stanovi a koliki podrumi u nekoj zgradi? Nadam se da ste me razumeli,taj projekat ili kako se vec zove mi je mnogo bitan, jer nadlezni u mestu gde zivim kazu mi da se zaturio i ne mogu da ga nadju.

Odgovor:

Veličina podruma nije regulisana odredbama Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona, već tehničkom dokumentacijom za izgradnju predmetnog objekta.

Članom 130. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je **organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole dužan da trajno čuva jedan originalni primerak dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, odnosno primerak tehničke dokumentacije za izgradnju tog objekta.** U stavu 2. istog člana propisano je da **je investitor dužan da trajno čuva jedan originalni ili na propisan način kompletiran primerak tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska dozvola sa svim izmenama i dopunama izvršenim u toku građenja** i svim detaljima za izvođenje radova.

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, primerak tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska dozvola za izgradnju predmetnog objekta možete potražiti kod organa koji je izdao konkretnu građevinsku dozvolu, kao i kod investitora tog objekta.

Pitanje postavljeno: 06.08.2018.

da li se u proračun za indeks izgrađenosti za objekat koji ima erkere van regulacione linije ulazi sa površinom koja se nalazi isključivo u okviru kat.parcele na kojoj se gradi ili sa ukupnom površinom uključujući i deo objekta koji izlazi van granica parcele (erkerima)? Po logici stvari ako je indeks izgrađenosti parametar koji se vezuje za kat. parcelu, ne bi trebalo računati površinu u okviru erkerera koja izlazi van, ili grešim?

Odgovor:

Indeks izgrađenosti parcele definisan je članom 2. tačka 14) Zakona o planiranju i izgradnji, i to kao odnos (količnik) **bruto razvijene građevinske površine izgrađenog ili planiranog objekta** i ukupne površine građevinske parcele. Citirana definicija podrazumeva da je objekat izgrađen u skladu sa pravilima građenja utvrđenim planskim dokumentom kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela.

Članom 31. stav 1. tačka 4) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da pravila građenja u planskom dokumentu sadrže, između ostalog, **položaj objekata** u odnosu na regulaciju i **u odnosu na granice građevinske parcele.**

Imajući u vidu citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji, nejasno je na koji način erkeri objekta mogu da obuhvataju površinu van granica građevinske parcele. Ukoliko je ipak reč o **objektu koji je izgrađen u skladu sa pravilima građenja utvrđenim planskim dokumentom kojim je obuhvaćena predmetna građevinska parcela, čiji erkeri prevazilaze granice građevinske parcele,** prilikom izračunavanja indeksa izgrađenosti parcele uzima se u obzir bruto razvijena površina izgrađenog objekta u celosti (na način definisan članom 2. tačka 12. Zakona o planiranju i izgradnji).