

Правилник о критеријумима за одређивање накнаде у поступцима легализације, критеријумима за објекте за које се не може накнадно издати грађевинска дозвола, као и о садржини техничке документације и садржини и начину издавања грађевинске и употребне дозволе за објекте који су предмет легализације

Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. [89/2009](#) и [5/2010](#).

I. УВОДНА ОДРЕДБА

Члан 1.

Овим правилником ближе се прописују: критеријуми за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације за породичне стамбене објекте до 100 m², објекте изграђене из средстава буџета Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, односно средстава правних лица чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе; критеријуми за објекте, односно делове објекта изграђене, односно реконструисане или дограђене без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу за које се не може накнадно издати грађевинска дозвола; начин израде и садржина техничке документације прописане за поступак легализације; начин израде и садржина пројекта изведеног објекта, као и садржина и начин издавања грађевинске и употребне дозволе за објекте који су предмет легализације.

II. НАКНАДА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 2.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације за породичне стамбене објекте до 100 m² утврђује се на основу следећих критеријума: степена комуналне опремљености, годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта, урбанистичке зоне, положаја локације, намене објекта, нето површине објекта и времена закључења уговора о уређивању грађевинског земљишта којим се уређује и плаћање накнаде у поступку легализације.

Под породичним стамбеним објектима из става 1. овог члана сматрају се и станови у стамбеним зградама до 100 m² нето корисне површине стана, без обзира на површину стамбене зграде у којој се ти станови налазе.

Накнада из става 1. овог члана умањује се за 60% у односу на висину накнаде коју прописује јединица локалне самоуправе за уређивање грађевинског земљишта, ако се уговор о уређивању грађевинског земљишта закључи до 31. децембра 2010. године.

По истеку рока из става 3. овог члана, јединица локалне самоуправе прописује висину накнаде у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09 - исправка - у даљем тексту: Закон), и општим актима јединице локалне самоуправе, којима се уређују мерила за обрачун висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Умањење из става 3. овог члана може остварити лице које је изградњом објекта, односно куповином стана трајно решавало своју стамбену потребу.

Подносилац захтева или члан његовог породичног домаћинства (брачни друг, деца рођена у браку, ван брака, усвојена и пасторчад, који живе са подносиоцем захтева у заједничком домаћинству) који има у својини другу непокретност за становање на територији јединице локалне самоуправе на којој се налази непокретност за коју је поднет захтев за легализацију, нема право на умањење из става 3. овог члана.

Приликом обрачуна површина за умањење по основу прописаном у ставу 3. овог члана, за породичне стамбене објекте до 100 m² обрачунава се бруто развијена грађевинска површина у складу са чланом 2. тачка 12. Закона.

Приликом обрачуна површина за умањење по основу прописаном у ставу 3. овог члана, за станове у стамбеним зградама, обрачунава се нето корисна стамбена површина стана, без обзира на укупну површину стамбене зграде у којој се стан налази.

Умањење накнаде из става 3. овог члана не односи се на пословни простор или други простор који је изграђен без грађевинске дозволе и који се налази у породичном стамбеном објекту површине до 100 m², а не користи се за становање..

III. КРИТЕРИЈУМИ ЗА ОБЈЕКТЕ, ОДНОСНО ДЕЛОВЕ ОБЈЕКТА ИЗГРАЂЕНЕ БЕЗ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ЗА КОЈЕ СЕ НЕ МОЖЕ НАКНАДНО ИЗДАТИ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА

Члан 3.

За објекте који су изграђени без грађевинске дозволе не може се накнадно издати грађевинска дозвола, ако тај објекат до дана ступања на снагу Закона није укровљен, ако није постављена спољна столарија и ако нису изведени разводи унутрашњих инсталација које омогућавају његово прикључење на спољну мрежу инфраструктуре.

За објекте који су изграђени без грађевинске дозволе, на којима су изведени груби грађевински радови са формираним конструктивним склопом (објекат поседује носеће елементе: темељ, зидове или армирано бетонске зидове са армирано бетонском таваницом), али на којима није постављена спољна столарија, нису изведени разводи унутрашњих инсталација, ни завршни радови (фасадерски, подполагачки, столарски и сл.), може се накнадно издати грађевинска дозвола, ако су радови на изградњи обустављени на основу акта надлежног инспекцијског органа.

Члан 4.

Објекти изграђени, односно реконструисани или дограђени без грађевинске дозволе не могу бити предмет легализације ако су изграђени на земљишту неповољном за грађење или на земљишту изузетно неповољном за грађење, а подносилац захтева није обезбедио одговарајући доказ да је тај објекат стабилан и да не угрожава стабилност терена.

У поступку утврђивања испуњености услова за легализацију, надлежни орган је дужан да по службеној дужности на неспоран начин утврди чињеницу из става 1. овог члана, а ако постоји сумња да се ради о земљишту неповољном или веома неповољном за изградњу морају се прибавити одговарајући докази (извештаји, графички прилози планског документа са означеним површинама - тлом које је неповољно за изградњу, инжењерско-геолошки извештаји и сл.).

Члан 5.

Објекти изграђени, односно реконструисани или дограђени без грађевинске дозволе не могу бити предмет легализације ако су изграђени од материјала који не обезбеђује трајност и сигурност објекта.

У поступку утврђивања испуњености услова за легализацију, надлежни орган је дужан да по службеној дужности на неспоран начин утврди чињеницу из става 1. овог члана, а ако постоји сумња да се ради о таквом објекту, службено лице одговарајуће струке, које је запослено у надлежном органу који решава по захтеву за легализацију, по извршеном увиду на лицу места сачињава записник о овој чињеници.

Записник о извршеном увиђају на лицу места садржи нарочито: податке о надлежном органу, податке о лицу које врши увиђај (име, презиме, стручна спрема, односно звање и положај у надлежном органу), датум вршења увиђаја, број поднетог захтева за легализацију (основни подаци о власнику и објекту), податке о томе ко присуствује увиђају и у ком својству, опис објекта (основни подаци о уграђеном материјалу и стању на дан вршења увиђаја), као и друге чињенице које могу бити од утицаја у поступку легализације.

Записник из става 2. овог члана потписује службено лице које је извршило увиђај, као и сва друга лица која су присуствовала увиђају.

Записник о извршеном увиђају на лицу места прикључује се списима предмета за легализацију и представља доказно средство у поступку одлучивања по захтеву за легализацију.

Члан 6.

Објекти изграђени, односно реконструисани или дограђени без грађевинске дозволе не могу бити предмет легализације ако су изграђени на површинама јавне намене, односно земљишту планираном за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује јавни интерес у складу са законом о експропријацији, осим ако је тај објекат у функцији јавне намене.

Као земљиште које је планирано за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина сматра се земљиште које је важећим планским документом одређено за ту намену, у складу са одредбама Закона.

Члан 7.

Објекти изграђени, односно реконструисани или дограђени без грађевинске дозволе не могу бити предмет легализације ако су изграђени, односно реконструисани или дограђени у I, II или III степену заштите природног добра, односно у првој зони заштите културног добра, у складу са законом.

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

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

Објекти изграђени, односно реконструисани или дограђени без грађевинске дозволе у зони заштите културног добра од изузетног значаја и зони заштите културних добара уписаних у Листу светске културне и природне баштине не могу бити предмет легализације, ако надлежни орган, односно организација која се бави пословима заштите културних добара, по захтеву органа надлежног за послове легализације, не утврди могућност легализације предметног објекта са аспекта заштите културног добра.

IV. САДРЖИНА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ И ПРОЈЕКТА ИЗВЕДЕНОГ ОБЈЕКТА

Члан 8.

Уз захтев за накнадно издавање грађевинске дозволе, зависно од врсте и намене објекта, подноси се документација прописана Законом.

Стамбени објекат са више станова, у смислу Закона, јесте стамбени објекат који се састоји од два или више станова.

Члан 9.

Када је прописано да се уз захтев за накнадно издавање грађевинске дозволе подноси фотографија објекта, достављају се четири фотографије које могу бити у боји или црно-беле, минималних димензија 100x150 mm које приказују изглед објекта са уличне, дворишне и бочних страна.

Ако се захтев за накнадно издавање грађевинске дозволе односи на реконструкцију постојећег објекта, достављају се и фотографије које приказују реконструисани део објекта (споља и изнутра).

Члан 10.

Када је прописано да се уз захтев за накнадно издавање грађевинске дозволе подноси технички извештај о стању објекта, инсталација, инфраструктурне мреже и спољњег уређења, он обавезно садржи геодетски снимак објекта, са исказаном бруто развијеном грађевинском површином у основи објекта.

Садржина геодетског снимка зависи од врсте објекта који је предмет легализације.

Геодетски снимак из става 1. овог члана садржи нарочито: уцртан објекат који је предмет легализације са најмање две тачке предње фасаде објекта (Гаусс-Кругеров координатни систем) и све остале постојеће објекте на парцели, бруто развијену грађевинску површину основе објекта, ознаку катастарске парцеле на коме се објекат налази, спратност, ознаке суседних катастарских парцела, положаје објеката на суседним парцелама, приказ положаја парцеле према странама света, положај места прикључака, трасе подземних инсталација и апсолутне висинске коте. Геодетски снимак, у одговарајућој размери, израђује, овлашћено лице уписано у одговарајући регистар за обављање послова премера.

Поред обавезне садржине прописане Законом, технички извештај из става 1. овог члана садржи и технички опис.

Технички опис садржи:

- 1) назив, односно име и презиме и адресу инвеститора, име и презиме лица које је сачинило технички извештај, са подацима о поседовању и броју личне лиценце;
- 2) опис локације објекта са потребним урбанистичким одредницама (број катастарске парцеле на којој се налази објекат који је предмет легализације, улица и кућни број објекта, бруто развијена грађевинска површина објекта и објекта у основи, нето корисна површина објекта, број етажа - спратност објекта, висина објекта, намена објекта, као и архитектонски опис објекта са структуром, наменом простора и спецификацијом посебних физичких делова објекта);
- 3) опис стања конструкције са закључком о уоченом квалитету извршених радова, односно испуњености услова за употребу у погледу стабилности, односно сигурности;
- 4) опис и стање инсталација водовода и канализације, као и начин прикључења на спољну мрежу;
- 5) опис и стање електроинсталација, као и доказ о прикључењу објекта на спољну мрежу, односно доказ о постојању бројила;
- 6) опис и стање инсталација за грејање, тип грејања (етажно, даљинско и сл.), као и начин прикључења на спољну мрежу;
- 7) скица и табеларни приказ површина за сваки ниво по функционалним јединицама (јасно одвојити и назначити стамбени простор, пословни простор, заједничке просторије, производни простор и сл.);
- 8) изјаву о степену завршености и употребљивости објекта.

Када је предмет легализације објекат из члана 3. став 2. овог правилника, технички извештај из става 1. овог члана садржи и попис потребних радова на завршетку објекта који је предмет легализације.

Члан 11.

Када је прописано да се уз захтев за накнадно издавање грађевинске дозволе подноси записник о извршеном вештачењу о техничкој контроли исправности и испуњености услова за употребу објекта, он садржи и спецификацију посебних физичких делова објекта и ситуационо решење.

Садржина ситуационог решења зависи од врсте објекта који је предмет легализације.

Ситуационо решење, поред елемената утврђених у члану 118. став 2. Закона, садржи и ознаку катастарске парцеле на коме се објекат налази, ознаке суседних катастарских парцела, положаје објеката на суседним парцелама, приказ положаја парцеле према странама света, интерне пешачке и колске саобраћајнице, положај места прикључака, трасе подземних инсталација и апсолутне висинске коте.

Ситуационо решење израђује, у одговарајућој размери, одговорни пројектант на основу геодетског снимка парцеле урађеног од овлашћеног лица које је уписано у одговарајући регистар за обављање послова премера.

Поред обавезне садржине прописане Законом и садржине прописане чланом 10. овог правилника који се односи на технички извештај, записник из става 1. овог члана садржи и податке о: условима фундаирања; климатској зони и зони сеизмичности; уграђеним материјалима; степену завршености објекта и уоченом квалитету извршених радова са посебним освртом на стање конструкције, односно испуњености услова за употребу у погледу стабилности, односно сигурности.

Када је предмет легализације објекат комуналне инфраструктуре или подземни линијски инфраструктурни објекат, записник из става 1. овог члана садржи и друге податке који су карактеристични за ту врсту објеката (извод из катастра подземних инсталација, снимак трасе постојећег вода и др.).

Када је предмет легализације објекат из члана 3. став 2. овог правилника, записник из става 1. овог члана садржи и попис потребних радова на завршетку објекта који је предмет легализације.

Ако одговорни пројектант, односно друго овлашћено лице запослено у привредном друштву, односно другом правном лицу које израђује записник из става 1. овог члана утврди да стање конструкције, односно квалитет извршених радова у погледу стабилности, односно сигурности није задовољавајући, или су у међувремену измењени технички стандарди за ту врсту објеката, обавезно утврђује и предлог мера, односно попис радова који се морају предузети пре издавања употребне дозволе, ако је предмет легализације линијски инфраструктурни објекат, путни објекат (мост, тунел и др.) или објекат комуналне инфраструктуре.

Записник из става 1. овог члана, за објекте из члана 189. Закона израђује привредно друштво, односно друго правно лице које је уписано у одговарајући регистар за обављање тих послова.

Изјаву о степену завршености, техничкој исправности и употребљивости објекта потписује одговорни пројектант, односно друго овлашћено лице запослено у привредном друштву, односно другом правном лицу које је израдило записник из става 1. овог члана.

Члан 12.

Када се у поступку утврђивања о могућностима легализације утврди да су се стекли услови за легализацију, пре упућивања обавештења из члана 195. Закона подносиоцу захтева за легализацију, надлежни орган је дужан да од органа, односно организације која уређује грађевинско земљиште прибави и податак о висини накнаде за уређивање грађевинског земљишта за тај објекат.

По добијању податка о висини накнаде за објекат, надлежни орган обавештава подносиоца захтева да постоји могућност легализације, као и о висини накнаде коју је дужан платити.

Обавештење из става 2. овог члана представља основ за закључивање уговора са органом, односно организацијом која уређује грађевинско земљиште.

Члан 13.

Пројекат изведеног објекта садржи општи, текстуални и графички део.

Члан 14.

Општи део пројекта изведеног објекта садржи:

- 1) насловну страну са називом и локацијом објекта, називом пројекта и датумом израде, називом (или именом) и адресом инвеститора, називом и адресом привредног друштва, односно другог правног лица које је израдило техничку документацију;
- 2) податке о инвеститору, врсти објекта, месту градње (катастарска парцела, катастарска општина), години изградње објекта, пројектанту (извод из регистра привредних субјеката и лиценца одговорног пројектанта) и грађевинској вредности објекта.

Члан 15.

Текстуални део пројекта садржи техничке извештаје о стању објекта, инсталација, инфраструктурне мреже и спољњем уређењу.

Члан 16.

Технички извештај о стању објекта садржи:

- 1) опис конструктивног система;
- 2) податке о условима финансирања;
- 3) податке о климатској зони и зони сеизмичности;
- 4) податке о уграђеним материјалима;
- 5) податке о степену завршености објекта и уоченом квалитету извршених радова, са посебним освртом на стање конструкције, односно испуњености услова за употребу у погледу стабилности, односно сигурности.

Члан 17.

Ако су инсталације у објекту изведене према издатим условима, односно сагласностима или уговору са јавним предузећем, односно надлежним органом, не прилаже се пројекат тих инсталација.

Исправност извршених радова верификује се извештајима урађеним од стране овлашћених привредних друштава или других правних лица.

Члан 18.

Извештај о стању постојеће инфраструктурне мреже садржи начин прикључења са доказом о испуњености услова издатих од надлежних организација, односно привредних субјеката.

Члан 19.

Графички део пројекта садржи ситуационо решење, основе темеља, свих нивоа и крова, карактеристичне пресеке и потребне изгледе објекта.

Члан 20.

Ситуационо решење, поред елемената утврђених у члану 118. став 2. Закона, садржи и ознаку катастарске парцеле на коме се објекат налази, ознаке суседних катастарских парцела, положаје објеката на суседним парцелама, приказ положаја парцеле према странама света, интерне пешачке и колске саобраћајнице, положај места прикључака, трасе подземних инсталација и апсолутне висинске коте.

Ситуационо решење израђује, у одговарајућој размери, одговорни пројектант на основу геодетског снимка парцеле урађеног од овлашћеног лица које је уписано у одговарајући регистар за обављање послова премера.

V. САДРЖИНА И НАЧИН ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

Члан 21.

Грађевинска дозвола издаје се на захтев власника објекта изграђеног, односно реконструисаног без грађевинске дозволе (у даљем тексту: власник објекта).

Захтев за издавање грађевинске дозволе садржи:

- 1) назив, односно име и презиме власника објекта;
- 2) податке о објекту за чију се изградњу тражи издавање одобрења за изградњу (стамбени, пословни, индустријски, енергетски, саобраћајни, габариту, спратности и др.);
- 3) ознаку локације (катастарска парцела, улица и број) на којој је објекат изграђен, односно реконструисан;
- 4) податке о документацији која се прилаже уз захтев.

Члан 22.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се:

- 1) - **брисана** -
- 2) докази из чл. 188, 189. и 191. Закона, зависно од врсте објекта;
- 2) пројекат изведеног објекта у три примерка, за објекте из члана 192. Закона;
- 3) доказ о праву својине, односно закупа односно коришћења на грађевинском земљишту, односно праву својине на објекту;
- 4) доказ о уређивању међусобних односа са органом, односно организацијом која уређује грађевинско земљиште.

За издавање грађевинске дозволе за објекте изграђене из средстава буџета Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, односно средстава правних лица чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе не подноси се доказ из става 1. тачка 4) овог члана.

За издавање накнадног решења за објекте из члана 190. Закона, поред доказа прописаних Законом доставља се и скица (основа, изглед, пресек) и положај објекта на парцели, са знаком површине и спратности објекта и подацима о материјалу од кога је изграђен.

Члан 23.

Грађевинска дозвола издаје се решењем у року од 15 дана од дана подношења уредног захтева за издавање грађевинске дозволе.

Диспозитив решења из става 1. овог члана, поред података прописаних законом, садржи:

- 1) назив, односно име и презиме власника објекта коме се издаје грађевинска дозвола са знаком седишта, односно адресе;
- 2) податке о објекту чија изградња је завршена без грађевинске дозволе, који испуњава прописане услове за грађење и коришћење, са основним подацима о његовој намени, врсти (стамбени, пословни, индустријски, енергетски, саобраћајни и др.) габариту, спратности, нето и бруто грађевинској површини и ознаком локације на којој се налази (катастарска парцела, катастарска општина, улица и број);
- 3) назив привредног друштва, односно другог правног лица или предузетника који су израдили пројекат изведеног објекта и име одговорног пројектанта за објекте из члана 192. Закона;
- 4) констатацију да је документација из чл. 188, 189. и 191. Закона, односно пројекат изведеног објекта саставни део решења о грађевинској дозволи.

Када је предмет легализације објекат из члана 3. став 2. овог правилника, или објекат из члана 11. став 8. овог правилника, за који је записником из члана 11. овог правилника наложено предузимање мера санације, диспозитив решења садржи и рок у коме се потребни радови морају завршити. По истеку тог рока стичу се услови за подношење захтева за издавање употребне дозволе за предметни објекат.

Члан 24.

Када је предмет легализације објекат из члана 189. Закона, осим производних објеката, надлежни орган издаје грађевинску дозволу за објекат, а по правноснажности тог решења издаје појединачна решења, по захтевима власника на посебним физичким деловима објекта.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта за објекат плаћа се сукцесивно, кроз плаћање накнаде приликом издавања појединачних решења о грађевинској дозволи за посебне физичке делове објекта.

Члан 25.

Надлежни орган који је издао грађевинску дозволу, уручује два примерка решења власнику објекта, један примерак доставља надлежном инспекцијском органу, а основне податке из решења (власнику објекта, објекту, броју и датуму решења и др.) уноси у списак - преглед издатих грађевинских дозвола.

Један примерак решења и документацију на основу које је издата грађевинска дозвола са свим прилозима задржава орган надлежан за издавање грађевинске дозволе.

Члан 26.

Кад орган надлежан за издавање грађевинске дозволе утврди да објекат који се користи, односно објекат чија је изградња завршена без грађевинске дозволе, односно грађевинске дозволе и потврђеног главног пројекта испуњава прописане услове за грађење и коришћење, грађевинску и употребну дозволу, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе може издати једним решењем.

VI. ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Члан 27.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије".