



У П У Т С Т В О за поступак обједињене процедуре

Закон о планирању и изградњи

(„Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14)

Обједињена процедура јесте скуп поступака и активности које спроводи Одељење за урбанизам, инвестиције, изградњу и инспекцијске послове Општинске управе Косјерић у вези са изградњом, доградњом или реконструкцијом објеката, односно извођењем радова, а који укључују:

- ✓ издавање локацијских услова,
- ✓ издавање грађевинске дозволе, односно Решења из члана 145. Закона о планирању и изградњи,
- ✓ пријаву радова,
- ✓ прибављање сагласности на техничку документацију,
- ✓ издавање употребне дозволе,
- ✓ прибављање услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу,
- ✓ прибављање исправа и других докумената које издају имаоци јавних овлашћења, а услов су за изградњу објеката, односно за издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе из њихове надлежности,
- ✓ обезбеђење услова за прикључење на инфраструктурну мрежу,
- ✓ упис права својине на изграђеном објекту,
- ✓ измену аката који се прибављају у овој процедури.

За све додатне информације можете се обратити на е-mail: urbanizam.kosjeric@gmail.com или на број телефона **031/781-460**, Одељењу за урбанизам, инвестиције, изградњу и инспекцијске послове као органу надлежном за спровођење обједињене процедуре.

А/ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Локацијски услови су јавна исправа која садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели која испуњава услове за грађевинску парцелу, а садржи све услове за израду техничке документације. Локацијски услови се издају за изградњу, односно доградњу објеката за које се издаје грађевинска дозвола, као и за објекте који се прикључују на комуналну и другу инфраструктуру.

Уз захтев за издавање локацијских услова подноси се:

- ✓ идејно решење будућег објекта, односно дела објекта. Садржина идејног решења је одређена Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС“, бр. 23/2015 од 2.марта 2015. године, а ступио је на снагу 3.марта 2015.).
- ✓ доказ о плаћеној административној такси.

Након провере испуњести формалних услова, надлежни орган по службеној дужности прибавља од органа надлежног за послове државног премера и катастра:



- 1) копију плана за катастарску парцелу, односно катастарске парцеле наведене у захтеву, у дигиталној и аналогној форми;
- 2) извод из катастра водова, у дигиталној и аналогној форми, осим за извођење радова на нациђивању постојећег објекта;
- 3) податке о површини парцеле, односно парцела, које прибавља увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности, осим за линијске објекте.

Ако се локацијски услови могу утврдити увидом у плански документ, односно сепарат, надлежни орган је дужан да их изда у року од пет радних дана од дана пријема захтева из члана 6. овог правилника, у складу са прописом којим се уређује издавање локацијских услова, и да о томе обавести подносиоца захтева.

Ако се локацијски услови не могу издати увидом у плански документ, односно сепарат, надлежни орган је дужан да у року од **5 радних дана** од дана пријема захтева за њихово издавање:

- 1) обавести подносиоца захтева о висини стварних трошкова за прибављање услова од ималаца јавних овлашћења, уз налог да изврши уплату тих трошкова пре преузимања локацијских услова и
- 2) проследи имаоцима јавних овлашћења, чије услове за пројектовање и прикључење треба да прибави у зависности од класе и намене објекта, захтев за издавање тих услова и електронску копију документације из члана 6. став 2. и члана 9. став 1. овог Правилника.

Надлежни орган је дужан да изда локацијске услове у складу са прописом којим се уређује издавање локацијских услова, у року од **5 радних дана** од дана достављања услова за пројектовање и прикључење.

На локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор општинском већу, преко надлежног органа, у року од **3 дана** од дана њиховог достављања.

Б/ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА

Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе прописане поцаконским актом којим се ближе уређује садржина и начин издавања грађевинске дозволе и платио одговарајуће административне таксе. Саставни део захтева је и извод из пројекта за издавање грађевинске дозволе потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта.

Поступак за издавање грађевинске дозволе покреће се подношењем захтева надлежном органу. Уз захтев се прилаже:

- 1) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми, као и онолико примерака у папирној форми колико подносилац захтева жели да му надлежни орган овери и врати приликом издавања грађевинске дозволе;
- 3) доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи.



Уз захтев из става 1. овог члана прилаже се и:

- 1) доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом;
- 2) уговор између инвеститора и финансијера, ако постоји;
- 3) уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, ако је то услов за издавање грађевинске дозволе предвиђен локацијским условима;
- 4) извештај ревизионе комисије, за објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине;
- 5) енергетску дозволу, издату у складу са посебним законом, за изградњу енергетских објеката за које постоји обавеза прибављања енергетске дозволе;
- 6) сагласност преосталих сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;
- 7) уговор са власником објекта, односно власницима посебних делова објекта, закључен у складу са законом којим се уређује нациђивање, односно претварање заједничких просторија у стамбени, односно пословни простор, ако се врши таква врста радова;
- 8) услови за пројектовање и прикључење објеката на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, као и на дистрибутивни, односно систем за транспорт природног гаса, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима.

За објекте за које је прописано плаћање доприноса за уређење грађевинског земљишта, саставни део захтева је и изјашњење подносиоца о начину плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта, као и средствима обезбеђења у случају плаћања на рате, за објекте чија укупна бруто развијена грађевинска површина **прелази 200 m²** и који садржи више од две стамбене јединице.

Ако су испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, надлежни орган по службеној дужности, без одлагања, прибавља од органа надлежног за послове државног премера и катастра извод из листа непокретност која је предмет захтева.

Надлежни орган не прибавља извод из листа непокретности за катастарску парцелу:

- 1) испод које се граде поцемни делови линијских инфраструктурних објеката, односно поцемни делови комуналне инфраструктуре;
- 2) изнад које се граде високонапонски далеководи, односно изнад којих ће се наћи елисе ветротурбина које се граде;
- 3) на којој се гради комунална инфраструктура, ако се гради у регулацији постојеће саобраћајнице;
- 4) у другим случајевима у којима је право грађења успостављено законом, без обавезе претходног уређења имовинско-правних односа са власником парцеле.

Надлежни орган доноси решење о грађевинској дозволи у року од пет радних дана од дана подношења захтева.

Подносиоцу захтева доставља се грађевинска дозвола у року од **3 дана** од дана доношења.

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



Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова, у року од две године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

На решење о грађевинској дозволи и решење о одбијању захтева подносилац захтева може изјавити жалбу у року од **8 дана** од дана достављања решења.

Б1/ ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА У СКЛАДУ СА ЧЛАНОМ 145. ЗАКОНА

Поступак за издавање решења којим се одобрава извођење радова из члана 145. Закона покреће се подношењем захтева надлежном органу.

Чланом 145. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12 и 132/2014) је одређено да грађење објеката из члана 2. тач. 24) и 24а) овог Закона, извођење радова на инвестиционом одржавању објекта и уклањању препрека за особе са инвалидитетом, изградња секундарних, односно дистрибутивних мрежа комуналне инфраструктуре у оквиру постојеће регулације улица, као и уређење саобраћајница у оквиру постојеће регулације улица, реконструкција, адаптација, санација, промена намене објекта без извођења грађевинских радова, промена намене уз извођење грађевинских радова, извођење радова на раздвајању или спајању пословног или стамбеног простора, уградња унутрашњих инсталација (гас, струја, вода, топлотна енергија и сл.) у постојећи објекат, постављање антенских стубова и секундарних, односно дистрибутивних делова електронске комуникационе мреже, појединачни електродистрибутивни и електропреносни стубови, део средњенапонске електродистрибутивне мреже који обухвата 10 kW, 20 kW и kW вод, типске трансформаторске станице 10/04 kW, 20/04 kW и 35 kW напонски ниво и део електродистрибутивне мреже од трансформаторске станице 10/04 kW, 20/04 kW, 35/10 (20) kW и 35/04 kW до места прикључка на објекту купца (1 kW), 10 kW и 20 kW разводна постројења, мање црпне станице и мањи ски лифтови, прикључци на изграђену водоводну, канализациону, гасну и сл. мрежу; компресорске јединице за гас, уређаји за испоруку гаса, електране које користе обновљиве изворе енергије инсталиране снаге 50 kW, типски топлотни прикључци, грађење зиданих ограда, врше се на основу решења којим се одобрава извођење тих радова, односно промена намене објекта, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе.

Решење о одобрењу извођења радова се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. овог Закона, који достави идејни пројекат у складу са поџаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта, а уредио је односе са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта и платио одговарајућу административну таксу.

В/ ПРИЈАВА РАДОВА

Пријава радова у складу са издатом грађевинском дозволом, решењем издатим у складу са чланом 145. Закона, односно привременом грађевинском дозволом, врши се надлежном органу, најкасније осам дана пре почетка извођења радова.

Уз захтев из става 1. овог члана подноси се доказ о плаћеној административној такси за подношење пријаве, као и:

- 1) доказ о измирењу обавеза у погледу доприноса за уређење грађевинског земљишта, ако је решењем о грађевинској дозволи предвиђено једнократно плаћање те обавезе, односно средство обезбеђења плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта у складу са законом, ако је решењем о грађевинској дозволи предвиђено плаћање те обавезе на рате;



- 2) сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, ако је обавеза њене израде утврђена прописом којим се уређује процена утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда студије;
- 3) акт министарства надлежног за послове финансија о увођењу у посед непокретности, у складу са посебним законом, односно закључен уговор о праву службености у складу са законом о планирању и изградњи, ако је решење о грађевинској дозволи за линијске инфраструктурне објекте издато на основу коначног решења о експропријацији.

Пријава радова садржи датум почетка и рок завршетка грађења.

Надлежни орган без одлагања потврђује пријаву радова

Рокови за завршетак објекта почињу да теку од дана подношења пријаве

Г/ ПРИЈАВА ЗАВРШЕТКА ИЗРАДЕ ТЕМЕЉА И ЗАВРШЕТКА У КОНСТРУКТИВНОМ СМISЛУ

Изјава о завршетку израде темеља

Извођач радова подноси надлежном органу изјаву о завршетку израде темеља, одмах по завршетку њихове изградње.

Уз изјаву извођач радова обавезно подноси геодетски снимак изграђених темеља, израђен у складу са прописима којим се уређује извођење геодетских радова.

Ако је подносилац уз пријаву радова доставио доказ из става 2, надлежни орган без одлагања потврђује пријем изјаве.

Изјава о завршетку објекта у конструктивном смислу и поступање по тој изјави

Извођач радова подноси надлежном органу изјаву о завршетку израде објекта у конструктивном смислу, одмах по завршетку те фазе изградње.

Надлежни орган, у року од три дана од дана пријема изјаве обавештава надлежну грађевинску инспекцију о пријему те изјаве.

Надлежна грађевинска инспекција је обавезна да у року од три радна дана по пријему обавештења из става 2. овог члана изврши инспекцијски напор изграђеног објекта у складу са Законом и да о резултатима тог напора обавести надлежни орган.

Д/ УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА

Технички преглед објекта

Подобност објекта за употребу утврђује се техничким прегледом.

Технички преглед објекта врши се по завршетку изградње објекта, односно дела објекта који представља техникотехнолошку целину и може се као такав самостално користити у складу са овим законом. Технички преглед може се вршити и упоредо са извођењем радова.

Технички преглед обухвата контролу усклађености изведених радова са грађевинском дозволом и техничком документацијом на основу које се објекат градио, као и са техничким прописима и стандардима који се односе на поједине врсте радова, односно материјала, опреме и инсталација.



Издавање употребне дозволе

Објекат за који је у складу са овим законом предвиђено издавање грађевинске дозволе може се користити по претходно прибављеној употребној дозволи.

Поступак за издавање употребне дозволе покреће се подношењем захтева надлежном органу.

Уз захтев из става се прилаже:

- 1) пројекат за извођење са потврдом и овером инвеститора, лица које врши стручни напор и извођача радова да је изведено стање једнако пројектованом у случају да у току грађења није одступљено од пројекта за извођење, односно пројекат изведеног објекта израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 2) извештај комисије за технички преглед, којим се утврђује да је објекат подобан за употребу, са предлогом за издавање употребне дозвола;
- 3) доказ о плаћању прописаних такси, односно накнада;
- 4) сертификат о енергетским својствима објекта, ако је за објекат прописана обавеза прибављања сертификата о енергетским својствима;
- 5) доказ о уплати административне таксе за издавање употребне дозволе;
- 6) елаборат геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта;
- 7) елаборат геодетских радова за поцемне инсталације.

Инвеститор може поднети захтев за издавање употребне дозволе и за радове изведене у складу са решењем из члана 145. Закона, као и у складу са решењем о привременој грађевинској дозволи.

Надлежни орган издаје решењем употребну дозволу у року од **5 радних дана** од дана подношења захтева.

Подносиоцу захтева доставља се употребна дозвола у року од **3 дана** од дана доношења.

На решење о употребној дозволи подносилац захтева може изјавити жалбу у року од **8 дана** од дана достављања.

Ђ/ УКЊИЖБА ОБЈЕКТА И ДОДЕЛА КУЋНОГ БРОЈА

У року од **5 дана** од дана правноснажности употребне дозволе, надлежни орган по службеној дужности доставља органу надлежном за послове државног премера и катастра:

- 1) употребну дозволу;
- 2) елаборат геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта;
- 3) елаборат геодетских радова за поцемне инсталације

Орган надлежан за послове државног премера и катастра, у року од **7 дана** од достављања употребне дозволе доноси:

- 1) решење о кућном броју, ако је достављена употребна дозвола за ново изграђени објекат;
- 2) решење којим врши упис права својине на објекту, односно посебним деловима објекта, у складу са издатом употребном дозволом.