

PRAVILNIK

O OBJEKTIMA ZA KOJE SE NE MOŽE IZDATI GRAĐEVINSKA DOZVOLA, STEPENU IZGRAĐENOSTI OBJEKTA I GRAĐEVINSKOJ I UPOTREBNOJ DOZVOLI U POSTUPCIMA LEGALIZACIJE OBJEKATA

("Sl. glasnik RS", br. 106/2013)

I UVODNA ODREDBA

Član 1

Ovim pravilnikom bliže se propisuju: uslovi na osnovu kojih se utvrđuju objekti iz člana 3. Zakona o legalizaciji objekata (u daljem tekstu: Zakon), način izrade i sadržina projekta izvedenog objekta propisan za postupak legalizacije, i posebne vrste projekata izvedenog objekta; stepen izgrađenosti objekta; sadržina i način izdavanja građevinske i upotrebne dozvole za objekte koji su predmet legalizacije.

II USLOVI ZA UTVRĐIVANJE OBJEKATA ZA KOJE SE NAKNADNO NE MOŽE IZDATI GRAĐEVINSKA DOZVOLA

Član 2

Objekti izgrađeni, odnosno rekonstruisani ili dograđeni bez građevinske dozvole na zemljištu nepovoljnom za građenje su objekti koji nisu stabilni, ugrožavaju stabilnost terena i susedne objekte.

Stabilnost objekta i ugrožavanje stabilnosti terena i susednih objekata utvrđuju se na osnovu izveštaja, grafičkih priloga planskog dokumenta sa označenim površinama - tla koje je nepovoljno za građenje, inženjersko-geoloških izveštaja i drugih dokaza na osnovu kojih se može utvrditi ova činjenica.

Član 3

Objekti izgrađeni, odnosno rekonstruisani ili dograđeni bez građevinske dozvole od materijala koji ne obezbeđuje trajnost i sigurnost objekta su objekti za koje službeno lice građevinske struke, na osnovu izvršenog uviđaja, utvrdi navedene osobine ugrađenog materijala.

Član 4

U postupku legalizacije utvrđuje se da li objekat koji je predmet legalizacije ispunjava uslove koji su propisani planskim dokumentom u pogledu namene i spratnosti objekta, kao i udaljenja od susednih objekata, odnosno propisani u skladu sa odredbama Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS", broj 50/11).

Namena bespravno izgrađenog objekta, pored namene propisane planskim dokumentom može biti i namena u okviru planom definisanih kompatibilnosti.

Spratnost objekta se utvrđuje u odnosu na spratnost, odnosno visinu objekta utvrđenu planskim dokumentom, a ukoliko je spratnost, odnosno visina objekta koji je predmet legalizacije veća od propisane, ova činjenica se može utvrditi u odnosu na najvišu spratnost nekog postojećeg objekta u bloku u kome je sagrađen objekat koji je predmet legalizacije.

Udaljenje od susednih objekata utvrđuje se u odnosu na udaljenja propisana planskim dokumentom, odnosno Pravilnikom o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju.

Izuzetno, postupak legalizacije može se nastaviti ako podnosilac zahteva dostavi saglasnost za legalizaciju vlasnika susedne katastarske parcele, odnosno vlasnika susednog objekta.

Član 5

Minimalni stepen izgrađenosti objekta visokogradnje podrazumeva da su na objektu izvedeni grubi građevinski radovi sa formiranim konstruktivnim sklopom, odnosno kada objekat poseduje noseće elemente: temelj, zidove, armirano betonske ili čelične stubove sa gredama, odnosno armirano betonsku tavanicu, ali nije postavljena spoljna stolarija, da objekat nije ukrovljen, nisu izvedeni razvodi unutrašnjih instalacija, nisu završeni građevinsko zanatski radovi (fasaderski, podopolagački, stolarski i sl.).

Stepen izgrađenosti objekta za ostale objekte koji su predmet legalizacije utvrđuje se u zavisnosti od vrste i namene objekta, u skladu sa pravilima struke.

III SADRŽINA PROJEKTA IZVEDENOG OBJEKTA

Član 6

Projekat izvedenog objekta je glavni projekat koji se izrađuje za potrebe legalizacije i naknadnog izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa Zakonom.

Kada je predmet legalizacije objekat za koji su propisane mere tehničke zaštite ili objekat koji nije završen u građevinskom ili građevinsko-zanatskom smislu, projekat izvedenog objekta sadrži i popis potrebnih radova za završetak objekta koji je predmet legalizacije.

Ako stanje konstrukcije, odnosno kvalitet izvršenih radova u pogledu stabilnosti, odnosno sigurnosti nije zadovoljavajući ili su u međuvremenu izmenjeni tehnički standardi za tu vrstu objekata, projekat izvedenog objekta koji izrađuje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koji su upisani u odgovarajući registar za izradu tehničke dokumentacije, sadrži i predlog mera, odnosno popis radova koji se preduzimaju pre izdavanja upotrebne dozvole.

Član 7

Projekat izvedenog objekta sadrži opšti, tekstualni i grafički deo.

Opšti deo projekta izvedenog objekta sadrži:

1) naslovnu stranu sa nazivom i lokacijom objekta, nazivom projekta i datumom izrade, nazivom (ili imenom) i adresom investitora, nazivom i adresom privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica koje je izradilo tehničku dokumentaciju;

2) podatke o investitoru, vrsti objekta, mestu gradnje (katastarska parcela, katastarska opština), godini izgradnje objekta, projektantu (izvod iz registra privrednih subjekata i licenca odgovornog projektanta) i građevinskoj vrednosti objekta.

Član 8

Tekstualni deo projekta sadrži tehničke izveštaje o stanju objekta, instalacija i infrastrukturne mreže.

Član 9

Tehnički izveštaj o stanju objekta sadrži:

- 1) opis konstruktivnog sistema;
- 2) podatke o uslovima fundiranja;
- 3) podatke o klimatskoj zoni i zoni seizmičnosti;
- 4) podatke o ugrađenim materijalima;
- 5) podatke o stepenu završenosti objekta i uočenom kvalitetu izvršenih radova, sa posebnim osvrtom na stanje konstrukcije, odnosno ispunjenosti uslova za upotrebu u pogledu stabilnosti, odnosno sigurnosti.

Član 10

Ako su instalacije u objektu izvedene prema uslovima, odnosno saglasnostima ili na osnovu ugovora zaključenog sa javnim preduzećem, odnosno nadležnim organom, ne prilaže se projekat tih instalacija.

Ispravnost izvršenih radova verifikuje se izveštajima urađenim od strane ovlašćenih privrednih društava ili drugih pravnih lica.

Član 11

Izveštaj o stanju postojeće infrastrukturne mreže sadrži način priključenja sa dokazom o ispunjenosti uslova izdatih od nadležnih organizacija, odnosno privrednih subjekata.

Član 12

Grafički deo projekta sadrži situaciono rešenje, osnove svih etaža i krova, karakteristične preseke i potrebne izgledе objekta.

Član 13

Sadržina situacionog rešenja zavisi od vrste objekta koji je predmet legalizacije.

Situaciono rešenje, pored elemenata utvrđenih zakonom kojim se uređuje izgradnja, sadrži i oznaku katastarske parcele na kojoj se objekat nalazi, oznake susednih katastarskih parcela, položaje objekata na susednim parcelama, prikaz položaja parcele prema stranama

sveta, interne pešačke i kolske saobraćajnice, položaj mesta priključaka, trase podzemnih instalacija i apsolutne visinske kote.

Situaciono rešenje se izrađuje, u odgovarajućoj razmeri, na osnovu geodetskog snimka parcele.

Član 14

Geodetski snimak zavisi od vrste objekta koji je predmet legalizacije.

Geodetski snimak sadrži naročito: ucrtan objekat koji je predmet legalizacije sa najmanje dve tačke prednje fasade objekta (Gauss-Krugerov koordinatni sistem) i sve ostale postojeće objekte na parceli, bruto razvijenu građevinsku površinu osnove objekta, oznaku katastarske parcele na kojoj se objekat nalazi, spratnost, oznake susednih katastarskih parcela, položaje objekata na susednim parcelama, prikaz položaja parcele prema stranama sveta, položaj mesta priključaka, trase podzemnih instalacija i apsolutne visinske kote.

Geodetski snimak, u odgovarajućoj razmeri, izrađuje ovlašćeno lice upisano u odgovarajući registar za obavljanje poslova premera.

Član 15

Projekat izvedenog objekta za potrebe legalizacije porodičnog stambenog objekta do 300 m² bruto razvijene građevinske površine, pored sadržine propisane Zakonom, sadrži:

- 1) situaciono rešenje;
- 2) osnove svih etaža u pogodnoj razmeri;
- 3) karakteristične podužne i poprečne preseke kroz objekat u pogodnoj razmeri;
- 4) potrebne izgledе objekta u pogodnoj razmeri;
- 5) tehnički izveštaj;
- 6) blok šemu instalacija sa načinom priključenja na spoljnu mrežu;
- 7) izjavu o stepenu izgrađenosti i upotrebljivosti objekta.

Član 16

Projekat izvedenog objekta za potrebe legalizacije porodičnog stambenog objekta preko 300 m² bruto razvijene građevinske površine, stambeno poslovne objekte i proizvodne objekte, pored sadržine propisane Zakonom, sadrži i:

- 1) situaciono rešenje;
- 2) nivelaciono rešenje sa prikazom spoljnih dimenzija objekta;
- 3) tehnički izveštaj;
- 4) potpis i overu odgovornog projektanta;

- 5) osnove i karakteristične preseke objekta;
- 6) izgled objekta sa prikazanim visinama venca i najviše tačke krovne konstrukcije;
- 7) osnove svih etaža u pogodnoj razmeri;
- 8) karakteristične podužne i poprečne preseke kroz objekat u pogodnoj razmeri;
- 9) potrebne izgledе objekta u pogodnoj razmeri;
- 10) specifikacija posebnih fizičkih delova objekta (numeracija, namena, neto korisna površina svakog posebnog dela objekta, oznaka etaže na kojoj se nalazi);
- 11) izjavu o stepenu izgrađenosti i upotrebljivosti objekta.

Član 17

Projekat izvedenog objekta za potrebe legalizacije objekata niskogradnje, pored sadržine propisane Zakonom i čl. 15. i 16. ovog pravilnika sadrži i:

- 1) sinhron plan;
- 2) situaciono rešenje;
- 3) podužne i poprečne profile;
- 4) proračun konstrukcija.

Član 18

Projekat izvedenog objekta za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine je glavni projekat koji ima sadržinu propisanu zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata.

U postupku legalizacije objekata iz stava 1. ovog člana, ne dostavlja se izveštaj revizione komisije.

IV SADRŽINA I NAČIN IZDAVANJA GRAĐEVINSKE I UPOTREBNE DOZVOLE

Član 19

Građevinska dozvola izdaje se na zahtev vlasnika objekta izgrađenog, odnosno rekonstruisanog bez građevinske dozvole (u daljem tekstu: vlasnik objekta).

Zahtev za izdavanje građevinske dozvole sadrži:

- 1) naziv, odnosno ime i prezime vlasnika objekta;
- 2) podatke o objektu (nameni: stambeni, poslovni, industrijski, energetski, saobraćajni; gabaritu; spratnosti i dr.);

3) oznaku lokacije (katastarska parcela, ulica i broj) na kojoj je objekat izgrađen, dograđen, odnosno rekonstruisan;

4) podatke o dokumentaciji koja se prilaže uz zahtev.

Član 20

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole podnosi se:

1) geodetski snimak;

2) projekat izvedenog objekta u tri primerka;

3) dokaz o pravu korišćenja, svojine, odnosno zakupa na građevinskom zemljištu, odnosno dokaz o pravu svojine na objektu;

4) dokaz o uređivanju međusobnih odnosa sa organom, odnosno organizacijom koja uređuje građevinsko zemljište u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta;

5) dokaz o uplati administrativne takse.

Dokaz iz stava 1. tačka 4) ovog člana dostavlja se naknadno, kada nadležni organ obavesti podnosioca zahteva da postoji mogućnost legalizacije, u skladu sa članom 24. Zakona.

Član 21

Građevinska dozvola izdaje se rešenjem u roku od 15 dana od dana podnošenja urednog zahteva za izdavanje građevinske dozvole, u skladu sa Zakonom.

Dispozitiv rešenja iz stava 1. ovog člana, pored podataka propisanih zakonom, sadrži i:

1) naziv, odnosno ime i prezime vlasnika objekta kome se izdaje građevinska dozvola sa naznakom sedišta, odnosno adrese;

2) podatke o objektu čija izgradnja je završena bez građevinske dozvole, koji ispunjava propisane uslove za građenje i korišćenje, sa osnovnim podacima o njegovoj nameni, vrsti, gabaritu, spratnosti, neto i bruto građevinskoj površini i oznakom lokacije na kojoj se nalazi (katastarska parcela, katastarska opština, ulica i broj);

3) naziv privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica, koji je izradio projekat izvedenog objekta i ime odgovornog projektanta;

4) konstataciju da je projekat izvedenog objekta sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli.

Kada je predmet legalizacije objekat za koji je naloženo izvođenje radova ili preduzimanje tehničkih mera u skladu sa odredbama ovog pravilnika, dispozitiv rešenja sadrži i nalog za preduzimanje tih mera i rok u kome se potrebni radovi moraju završiti.

Član 22

Kada je predmet legalizacije objekat iz člana 7. Zakona, nadležni organ izdaje građevinsku dozvolu za objekat, a po pravnosnažnosti tog rešenja izdaje pojedinačna rešenja, po zahtevima vlasnika na posebnim fizičkim delovima objekta.

Rešenje o građevinskoj dozvoli za objekat može se izdati i po zahtevu samo jednog od vlasnika posebnog fizičkog dela tog objekta.

Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta za objekat plaćaju vlasnici posebnih fizičkih delova objekta (stanova, poslovnog prostora, garaža i dr.) kroz plaćanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta koja se odnosi na svaki od posebnih fizičkih delova objekta, u skladu sa Zakonom.

Član 23

Za objekat izgrađen na osnovu građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju koji se koristi bez upotrebne dozvole a prema nalazu komisije, koju obrazuje organ nadležan za naknadno izdavanje građevinske dozvole, ispunjava propisane uslove za korišćenje, organ nadležan za naknadno izdavanje građevinske dozvole izdaće upotrebnu dozvolu u skladu sa Zakonom.

Upotrebna dozvola iz stava 1. ovog člana može se izdati i na ime lica koja su od investitora pod tržišnim uslovima kupila objekat, odnosno posebni deo objekta, ako ta lica podnesu zahtev za izdavanje upotrebne dozvole na njihovo ime.

Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole prilaže se građevinska dozvola, odnosno odobrenje za izgradnju, kao i overena kopija ugovora o kupoprodaji objekta, odnosno njegovog posebnog dela sa dokazom o plaćenom porezu u skladu sa zakonom kojim se uređuju porezi na imovinu, odnosno dokazom da promet objekta, odnosno njegovog posebnog dela nije predmet oporezivanja.

Član 24

Ako objekat koji se koristi, odnosno objekat čija je izgradnja završena bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta, ispunjava propisane uslove za građenje i korišćenje, građevinska i upotrebna dozvola mogu se izdati jednim rešenjem, u skladu sa Zakonom.

V ZAVRŠNA ODREDBA

Član 25

Ovaj pravilnik stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".