



INVEST IN PANČEVO
INVESTIRAJTE U PANČEVO

VODIČ ZA LEGALIZACIJU OBJEKATA



Grad Pančevo
Gradska uprava

Sekretariat za urbanizam, građevinske i
stambeno-komunalne poslove
Odeljenje za legalizaciju

Sekretariat za privredu i ekonomski razvoj
Odeljenje za lokalni ekonomski razvoj

Maj 2014.





Grad Pančevo

VODIČ ZA LEGALIZACIJU OBJEKATA

Zakonom o legalizaciji objekata („Službeni glasnik RS“ br. 95/2013) uređuju se uslovi, postupak i način legalizacije objekata.



Rok za podnošenje zahteva istekao je 29. januara 2014. godine.

Postupci za legalizaciju započeti do dana stupanja na snagu Zakona o legalizaciji objekata po zahtevima koji su podneti do 11. marta 2010. godine, a koji nisu okončani do dana stupanja na snagu ovog zakona, **okonačće se po odredbama ovog zakona.**



Ne može se naknadno izdati građevinska dozvola ako je objekat:

- 1) izgrađen, odnosno rekonstruisan na zemljištu nepovoljnom za građenje;
- 2) izgrađen, odnosno rekonstruisan od materijala koji ne obezbeđuje trajnost i sigurnost objekta;
- 3) izgrađen na površinama javne namene, odnosno na zemljištu planiranom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene za koje se, u skladu sa odredbama posebnog zakona, utvrđuje javni interes;
- 4) izgrađen u prvom stepenu zaštite prirodnog dobra, odnosno u zoni zaštite kulturnog dobra od izuzetnog značaja i zoni zaštite kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne baštine, odnosno radovi na samom kulturnom dobru od izuzetnog značaja ili dobru upisanom u Listu svetske kulturne baštine, izgrađen u zaštitnim zonama oko vojnih kompleksa i objekata infrastrukture posebne namene, odnosno izgrađen, rekonstruisan ili dograđen suprotno propisima o odbrani kojima su propisane posebne obaveze za izgradnju objekata, kao i drugih objekata izgrađenih u zaštitnim zonama u skladu sa odredbama posebnih zakona;
- 5) izgrađen, odnosno rekonstruisan, u pogledu namene i spratnosti objekta, kao i udaljenja od susednih objekata, protivno uslovima propisanim planskim dokumentom ili odredbama Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju ("Službeni glasnik RS", broj 50/11).

Izuzetno od tačke 511 nadležni organ će izdati građevinsku i upotrebnu dozvolu, ako podnosilac zahteva za legalizaciju priloži overenu saglasnost vlasnika susednog objekta.

ŠTA JE LEGALIZACIJA OBJEKATA?

Legalizacija jeste naknadno izdavanje građevinske i upotrebne dozvole, **i to:**

- ✓ za objekat, odnosno deo objekta koji je izgrađen, odnosno rekonstruisan ili dograđen bez građevinske dozvole, odnosno koji se koristi bez upotrebne dozvole, i
- ✓ za objekte izgrađene na osnovu građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta na kojima je prilikom izvođenja radova odstupljeno od izdate građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta.

Za objekat koji se koristi, odnosno objekat čija je izgradnja završena bez građevinske dozvole, odnosno bez odobrenja za izgradnju i potvrđenog glavnog projekta i ispunjava propisane uslove za građenje i korišćenje, **jednim rešenjem se izdaje i građevinska i upotrebna dozvola.**

Ako se stambeni objekat sastoji od više posebnih delova, stambeno poslovni objekat ili poslovni objekat, preko 300 m² bruto razvijene građevinske površine i koji ispunjava propisane uslove za građenje i korišćenje, izdaće se jednim rešenjem građevinska i upotrebna dozvola, koje sadrži specifikaciju posebnih delova objekta.

Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta za gore navedene objekte 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.

POTREBNA DOKUMENTACIJA

Uz zahtev se podnosi sledeća dokumentacija:

- 1) geodetski snimak – u originalu;
- 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 - u originalu ili overenoj fotokopiji;
- 4) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta – u originalu;
- 5) dokaz o uplati administrativne takse.

Dokaz iz tačke 4) dostavlja se naknadno, kada nadležni organ obavesti podnosioca zahteva a postoji mogućnost legalizacije objekta.

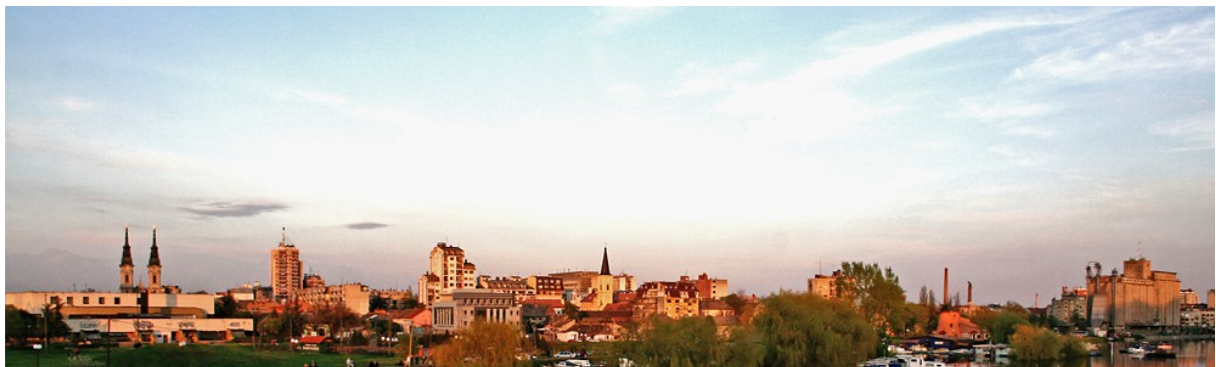
Ko izrađuje Geodetski snimak?

Geodetski snimak zavisi od vrste objekta koji je predmet legalizacije, i u odgovarajućoj razmeri, izrađuje ovlašćeno lice upisano u odgovarajući registar za obavljanje poslova premera.

Sadržina geodetskog snimka propisana je odredbom člana 14. Pravilnika o objektima za koje se ne može izdati građevinska dozvola, stepenu izgrađenosti objekta i građevinskoj i upotrebnoj dozvoli u postupcima legalizacije objekata ("Službeni glasnik RS" br. 106/2013).

Projekat izvedenog objekta je glavni projekat koji se izrađuje za potrebe legalizacije i sadrži:

- 1) situaciono rešenje;
- 2) postojeće stanje sa visinskim kotama građevinske parcele, položajem susednih katastarskih parcela i objekata i nazivima okolnih ulica;
- 3) nivelaciono rešenje sa prikazom spoljnih dimenzija objekta;
- 4) tehnički izveštaj;
- 5) potpis i overu odgovornog projektanta;
- 6) saglasnost podnosioca zahteva na projekat izvedenog objekta;
- 7) izgled objekta sa prikazanim visinama venca i najviše tačke krovne konstrukcije;
- 8) osnovu svih etaža u pogodnoj razmeri;
- 9) karakteristične podužne i poprečne preseke kroz objekat u pogodnoj razmeri;
- 10) potrebne izgled objekta u pogodnoj razmeri;
- 11) specifikaciju posebnih fizičkih delova objekta (numeracija, namena, neto korisna površina svakog posebnog dela objekta, naziv etaže na kojoj se nalazi);
- 12) blok šemu instalacija sa načinom priključenja na spoljnu mrežu;
- 13) izjavu o stepenu izgrađenosti i upotrebljivosti objekta. Stepenu izgrađenosti objekta obuhvata naročito: izvedene grube građevinske radove sa formiranim konstruktivnim sklopom, odnosno podatke da objekat poseduje noseće elemente.





VAŽNA NAPOMENA

Saglasnost MUP-a - Sektora za vanredne situacije na projektno tehničku dokumentaciju, kao i rešenje da su sprovedene mere zaštite od požara su obavezne za sve objekte koje su propisane članom 3 . Zakona o zaštiti od požara („Službeni glasnik RS“ br. 111/2009), a to su sledeći objekti:

- 1) poslovni objekti;
- 2) objekti javne namene;
- 3) zdravstvenih ustanova, stacionara i domova za smeštaj lica sa posebnim potrebama;
- 4) objekte blokovskog tipa, visokih objekata, nadzemnih i podzemnih garaža;
- 5) objekat i prostor na kojima se proizvode, prerađuju i skladište zapaljive tečnosti ili zapaljivi gasovi, materije sklone samozapaljivanju, otrovne ili nagrizajuće materije i oksidanti ili materije koje se mogu zapaliti ili eksplodirati zbog delovanja vode i kiseonika;
- 6) objekat u čijim pogonima proizvode ili prerađuju ili obrađuju čvrste zapaljive materije, pri čemu nastaju eksplozivne smeše gasova, para i prašine;
- 7) stanica za snabdevanje gorivom motornih vozila;
- 8) industrijskih i skladišnih objekata;
- 9) elektroenergetskih postrojenja nazivnog napona od 35 KV i više trafo-stanica snage preko 2000 kvA;
- 10) tunela dužih od 1000m;
- 11) naftovoda , produktovoda i gasovoda;
- 12) objekata za proizvodnja i skladištenje eksploziva.

Za poslovne odnosno proizvodne objekte u kojima se obavlja delatnost kojom se ugrožava životna sredina i koji se nalaze na listi Objekata I odnosno II za koje se izrađuje Studija o proceni uticaja na životnu sredinu po Zakonu o zaštiti životne sredine pribavlja se i saglasnost Sekretarijata za zaštitu životne sredine.

Kada je predmet legalizacije nadziđivanje, pretvaranje zajedničkih prostorija zgrade u stan ili poslovni prostor ili pripajanje zajedničkih prostorija susednom stanu, kao dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima prilaže se [ugovor zaključen u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje održavanje stambenih zgrada](#).

Ako je pravo svojine na objektu, odnosno građevinskom zemljištu upisano u skladu sa zakonom kojim se uređuju posebni uslovi za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, kao dokaz o rešenim imovinsko pravnim odnosima prilaže se overena kopija rešenja o upisu prava svojine.

Kao dokaz o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu, smatra se:

- 1) za objekat izgrađen na zemljištu u svojini drugog lica pravosnažna sudska presuda kojom je utvrđeno pravo svojine na zemljištu, koju vlasnik pribavi u skladu sa propisima o svojinskim odnosima;
- 2) za objekat izgrađen na građevinskom zemljištu - ugovor o prenosu prava korišćenja, odnosno kupovini zemljišta koji je zaključen do 13. maja 2003. godine i overen od strane nadležnog suda između tadašnjeg korisnika i podnosioca zahteva;
- 3) ugovor o kupovini objekta ili objekta u izgradnji overen od strane nadležnog suda, između vlasnika odnosno korisnika i podnosioca zahteva;
- 4) ugovor o suinvestiranju izgradnje objekta overen od strane nadležnog suda, između vlasnika odnosno korisnika i podnosioca zahteva;
- 5) pravosnažno rešenje o nasleđivanju;
- 6) pravosnažno rešenje o statusnoj promeni privrednog društva iz koga se na nesporan način može utvrditi pravni kontinuitet podnosioca zahteva.

Kada je uz zahtev podneta propisana dokumentacija, Sekretarijat za urbanizam, građevinske i stambeno-komunalne poslove - Odeljenje za legalizaciju pristupa odlučivanju o mogućnosti legalizacije, i ako utvrdi da postoji mogućnost legalizacije, o tome obaveštava podnosioca zahteva obaveštava pisanim putem, kao i da u roku od 30 dana od dana prijema obaveštenja **dostavi dokaz o uređivanju međusobnih odnosa sa JP "Direkcija za izgradnju i uređenje Pančeva" Pančevo, koja uređuje građevinsko zemljište.**

Šta je naknada za uređivanje građevinskog zemljišta?

Vlasnik objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju plaća naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta, a na osnovu Ugovora o naknadi zaključenog sa JP "Direkcijom za izgradnju i uređivanje Pančeva" Pančevo.

Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu sledećih kriterijuma: stepena komunalne opremljenosti, godišnjih programa za uređivanje građevinskog zemljišta, urbanističke zone, namene i površine objekta.

Naknada se obračunava na osnovu Odluke o merilima za utvrđivanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta-prečišćen tekst ("Službeni list grada Pančeva" br. 02/14). Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta može se izvršiti jednokratnom **uplatom u roku od 30 dana zaključenja Ugovora uz umanjenje od 40%** ili na najviše 24 mesečne rate, s tim da je prva rata 10 % od ukupnog iznosa jednake mesečne rate 24 rate.



Kada se vrši rušenje objekta izgrađenog bez građevinske dozvole?

Rušenje objekata koji su izgrađeni, odnosno rekonstruisani ili dorađeni bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju, neće se izvršavati do pravosnažno okončanog postupka legalizacije.

Pravosnažnim okončanjem postupka kojim se odbacuje ili odbija zahtev za legalizaciju, stiču se uslovi za rušenje objekta, odnosno njegovog dela. Pravosnažni akt iz stava 1. ovog člana nadležni organ bez odlaganja, a najkasnije u roku od tri dana dostavlja građevinskoj inspekciji.

Da li se može objekat izgrađen bez građevinske dozvole priključiti *na infrastrukturu?*

Objekat koji je izgrađen može privremeno, do pravosnažnog okončanja postupka legalizacije, biti priključen na elektroenergetsku, gasnu i mrežu elektronskih komunikacija, ili mrežu daljinskog grejanja, vodovod i kanalizaciju.

Ako objekat ne bude legalizovan javno komunalno preduzeće ili privredno društvo dužno je da po prijemu akta bez odlaganja, isključi objekat sa mreže odnosno infrastrukture na koju je privremeno priključen.



Gradska uprava grada Pančeva
Sekretarijat za urbanizam, građevinske i stambeno-komunalne poslove
Odeljenje za legalizaciju

Trg kralja Petra I 2-4 Pančevo

Tel: 013/308-771, 013/308-890

Kontakt osoba: Jasmina Panarin Petrović, pomoćnik sekretara za legalizaciju
Tatjana Vesković, šef Odeljenja za legalizaciju

Obračun naknade za uređenje građevinskog zemljišta:
JP „Direkcija za izgradnju i uređenje Pančeva“ Pančevo

Zmaj Jovina 6, Pančevo

Tel: 013/348-722