



INVEST IN PANČEVO
INVESTIRAJTE U PANČEVO



VODIČ ZA
DOBIJANJE GRAĐEVINSKIH
DOZVOLA

GRAD PANČEVO
Kancelarija za lokalni ekonomski razvoj

Jun 2014.





Gradska uprava grada Pančevo
Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj
Odeljenje za lokalni ekonomski razvoj

VODIČ ZA DOBIJANJE GRAĐEVINSKIH DOZVOLA

Maj 2014.

Uvodna reč



Poštovani,

Zadovoljstvo mi je što ste pokazali interesovanje da investirate u grad Pančevo - grad koji čije bogato industrijsko i kulturno nasleđe inspirišu, a koji danas nudi sjajne mogućnosti za poslovanje, uspeh, zaradu, ali i rekreaciju i razonodu. Kao lokana samouprava, mi smo posvećeni pružanju efikasnih i kvalitetnih usluga, obezbeđivanju pravovremenih i preciznih informacija, olakšavanju procedura

koje su u našoj nadležnosti, i uopšte, stvaranju iskrenog partnerskog odnosa sa poslovnom zajednicom. Vodič koji je pred Vama napravljen je sa ciljem da Vam pomogne pri planiranju i olakša realizaciju investicije predstavljanjem koraka koje je neophodno preduzeti prilikom izgradnje objekta i pregledom svih relevantnih kontakata u nadležnim gradskim službama.

Želim Vam puno uspeha i nadam se da ćete u našem gradu otkriti pouzdanog partnera.

Pavle Radanov
gradonačelnik grada Pančeva

KORACI U IZGRADNJI OBJEKTA

| | | |
|---|--|--------------------------|
| 1 | Zahtev za izdavanje informacije o lokaciji | |
| 2 | Kupovina, dugoročni zakup | |
| 3 | Uknjižba | |
| | Projekat preparcelacije ili parcelacije * | Urbanistički projekat ** |
| 4 | Zahtev za izdavanje lokacijske dozvole | |
| 5 | Zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu | |
| 6 | Zahtev za izdavanje građevinske dozvole | |
| 7 | Prijava početka radova | |
| 8 | Izjava o završetku izrade temelja | |
| 9 | Upotrebna dozvola | |

* Projekat preparcelacije ili parcelacije se izrađuje kada je potrebno formirati parcelu/parcele pre izdavanja lokacijske dozvole.

** Urbanistički projekat se izrađuje ukoliko je predviđeno urbanističkim planom pre izdavanja lokacijske dozvole.

1

Zahtev za izdavanje informacije o lokaciji

Rok za izdavanje: 10 dana

Potrebna dokumenta

1. Kopija plana iz katastra nepokretnosti, u originalu, ne starija od 6 meseci

Takse

1. Republička administrativna taksa za izdavanje informacije o lokaciji – 1.050,00 dinara, žiro račun broj 840-742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija

2. Akontacija troškova za izdavanje informacije o lokaciji – 6.309,96 dinara, žiro račun broj 840-742341843-24, broj modela 97, poziv na broj 76-226-74234102, svrha plaćanja: akontacija za izradu informacije, primalac: prihodi koji ostvaruju organi i organizacije gradova

3. Administrativna taksa za: kopiju plana katastarske parcele, - 290,00 dinara, žiro račun: 840-742221843-57, br. modela 97, primalac: Republika Srbija

4. Naknada za kopiju plana katastarske parcele – jedna parcela = 700,00 dinara, za svaku sledeću parcelu + po 300,00 dinara, žiro račun: 840-742323843-92 br. modela 97, primalac: Republički geodetski zavod, SKN Pančevo

2

Kupovina, dugoročni zakup

3

Uknjižba



Zahtev za potvrđivanje projekta preparcelacije, odnosno projekta parcelacije

Projekat preparcelacije ili projekat parcelacije se izrađuje kada je potrebno formirati građevinsku parcelu/parcele pre izdavanja lokacijske dozvole.

Rok za izdavanje potvrde: 10 dana

Potrebna dokumentacija:

1. Projekat preparcelacije ili projekat parcelacije
2. Projekat geodetskog obeležavanja
3. Kopija plana, iz katastra nepokretnosti, ne starija od 6 meseci
4. Dokaz o pravu svojine (prepis lista nepokretnosti)
5. Katastarsko-topografski plan overen od strane Republičkog geodetskog zavoda

Takse:

1. **Gradska administrativna taksa** – 1.503,00 dinara, žiro račun broj 840-742241843-03, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: gradska administrativna taksa, primalac: Grad Pančevo
2. **Gradska administrativna taksa** – 107,00 dinara, žiro račun broj 840-742241843-03, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: gradska administrativna taksa, primalac: Budžet grada Pančeva
3. **Administrativna taksa za: kopiju plana katastarske parcele, list nepokretnosti, overu katastarsko-topografskog plana** - 290,00 dinara, žiro račun: 840-742221843-57, br. modela 97, primalac: Republika Srbija
4. **Naknada za kopiju plana katastarske parcele** – jedna parcela = 700,00 dinara, za svaku sledeću parcelu + po 300,00 dinara, žiro račun: 840-742323843-92 br. modela 97, primalac: Republički geodetski zavod, SKN Pančevo
5. **Naknada za izvod iz lista nepokretnosti** do pet strana 850,00 dinara, za svaku sledeću stranu + po 65 dinara, žiro račun: 840-742323843-92 br. modela 97, primalac: Republički geodetski zavod, SKN Pančevo
6. **Naknada za overu katastarsko-topografskog plana** – 4000,00 dinara, žiro račun: 840-742323843-92 br. modela 97, primalac: Republički geodetski zavod, SKN Pančevo

Zahtev za potvrđivanje urbanističkog projekta

Urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno urbanističkim planom, za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja i urbanističko-arhitektonske razrade lokacija, pre izdavanja lokacijske dozvole

Potrebna dokumentacija:

1. Urbanistički projekat u 3 primerka

2. Kopija plana kopija plana, iz katastra nepokretnosti, ne starija od 6 meseci

3. Katastarsko-topografski plan overen od strane Republičkog geodetskog zavoda

Takse:

1. Republička administrativna taksa – 1.050,00 dinara žiro račun broj 840-742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: republička administrativna taksa, primalac: Republika Srbija

2. Gradska administrativna taksa – za potvrđivanje UP i to:

- višeporodično stanovanje 17.664,00 dinara
- komercijalna delatnost 20.607,00 dinara
- proizvodna delatnost 10.599,00 dinara
- ostale namene 12.953,00 dinara

žiro račun broj 840-742241843-03 broj modela 97 poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: gradska administrativna taksa, primalac: Grad Pančevo

3. Akontacija troškova za sprovođenje postupka potvrđivanja UP – 8.371,00 dinara, žiro račun broj 840-742341843-24, broj modela 97, poziv na broj 76-226-74234102, svrha plaćanja: akontacija za deo naknade troškova u postupku potvrđivanja UP, primalac: prihodi koji ostvaruju organi i organizacije gradova

4. Administrativna taksa za: kopiju plana katastarske parcele, overu katastarsko-topografskog plana - 290,00 dinara, žiro račun: 840-742221843-57, br. modela 97, primalac: Republika Srbija

5. Naknada za kopiju plana katastarske parcele – jedna parcela = 700,00 dinara, za svaku sledeću parcelu + po 300,00 dinara, žiro račun: 840-742323843-92 br. modela 97, primalac: Republički geodetski zavod, SKN Pančevo

6. Naknada za overu katastarsko-topografskog plana – 4000,00 dinara, žiro račun: 840-742323843-92 br. modela 97, primalac: Republički geodetski zavod, SKN Pančevo

Zahtev za izdavanje lokacijske dozvole

Rok za izdavanje: 15 dana od dana podnošenja urednog zahteva, odnosno pribavljanja tehničkih uslova i podataka od strane nadležnih organa, odnosno organizacija.

| Potrebna dokumenta | Takse |
|--|--|
| <p>1. Kopija plana, iz katastra nepokretnosti, u originalu, ne starija od 6 meseci</p> <p>2. Izvod iz katastra podzemnih instalacija, iz katastra nepokretnosti, u originalu, ne stariji od 6 meseci</p> <p>3. Situacioni prikaz koji sadrži planiranu dispoziciju, visinu, gabarit, namenu objekta, tehničke karakteristike</p> <p>4. Dokaz o pravu svojine, odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu, odnosno dokaz o pravu svojine na objektu ako se radovi izvode nanadzidivanju objekta</p> <p>*prepis lista nepokretnosti, u originalu, ne stariji od 6 meseci, sa izvršenom konverzijom zemljišta i promenom namene iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište</p> <p>* za izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, prilaže se i overena saglasnost tih lica</p> <p>* kod nadzidivanja stambene zgrade ugovor zaključen u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada</p> <p>* za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata ugovor o ustanovljavanju prava službenosti sa vlasnikom poslužnog dobra, odnosno saglasnost vlasnika predmetnog zemljišta</p> | <p>1. Republička administrativna taksa za izdavanje lokacijske dozvole – 1.050,00 dinara žiro račun broj 840-742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija</p> <p>2. Akontacija troškova za pribavljanje tehničkih uslova nadležnih organa odnosno organizacija ovlašćenih za izdavanje tih uslova – 13.394,00 dinara, žiro račun broj 840-742341843-24, broj modela 97, poziv na broj 76-226-74234102, svrha plaćanja: akontacija za izradu tehničkih uslova, primalac: prihodi koji ostvaruju organi i organizacije gradova</p> <p>3. Naknada za promenu namene poljoprivrednog zemljišta u građevinsko - Naknada se plaća pred RGZ– SKN Pančevo za sve katastarske parcele koje su obuhvaćene Odlukom o obuhvatu građevinskog zemljišta na teritoriji grada Pančeva. - Postupak za promenu namene za katastarske parcele koje su nisu obuhvaćene Odlukom o obuhvatu građevinskog zemljišta na teritoriji grada Pančeva, sprovodi Sekretarijat za poljoprivredu, selo i ruralni razvoj.</p> <p>4. Administrativna taksa za: kopiju plana katastarske parcele, list nepokretnosti, overu katastarsko-topografskog plana - 290,00 dinara, žiro račun: 840-742221843-57, br. modela 97, primalac: Republika Srbija</p> <p>5. Naknada za kopiju plana katastarske parcele – jedna parcela = 700,00 dinara, za svaku sledeću parcelu + po 300,00 dinara, žiro račun: 840-742323843-92 br. modela 97, primalac: Republički geodetski zavod, SKN Pančevo</p> <p>6. Naknada za izvod iz lista nepokretnosti do pet strana 850,00 dinara, za svaku sledeću stranu + po 65 dinara, žiro račun: 840-742323843-92 br. modela 97, primalac: Republički geodetski zavod, SKN Pančevo</p> |

**Rešenje o lokacijskoj dozvoli prestaje da važi ako investitor u roku od dve godine od dana pravosnažnosti rešenja o lokacijskoj dozvoli ne podnese zahtev za izdavanje građevinske dozvole.

5.0

a. Zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja na životnu sredinu*

b. Zahtev za odlučivanje o potrebi procene uticaja zatečenog stanja na životnu sredinu*

Potrebna dokumenta

5.0.a:

1. Lokacijska dozvola (za objekte za koje se izdaje građevinska dozvola) ili informacija o lokaciji (za objekte za koje se ne izdaje građevinska dozvola)
2. Idejno rešenje ili idejni projekat, odnosno izvod iz idejnog projekta
3. Grafički prikaz mikro i makro lokacije
4. Uslovi i saglasnost drugih nadležnih organa i organizacija pribavljeni u skladu sa posebnim zakonom

5.0.b:

1. Kopija prijave objekta izgrađenog bez odobrenja za izgradnju i obaveštavanje o mogućnostima usklađivanja objekta sa urbanističkim planom, odnosno o uslovima za izdavanje odobrenja za izgradnju
2. Izvod iz projekta izvedenog objekta
3. Izveštaj ovlašćene organizacije sa podacima o emisijama i izveštaj o rezultatima merenja i ispitivanja činilaca životne sredine na koje projekat utiče, koji nisu stariji od 6 meseci
4. Grafički prikaz mikro i makro lokacije

Takse

1. **Republička administrativna taksa** u iznosu od 1.850,00 dinara, žiro račun 840 -742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija
2. **Troškovi oglašavanja u lokalnom nedeljniku "Pančevac"**

Ukoliko nadležni organ utvrdi da je potrebna procena uticaja na životnu sredinu, podnosi se:

5.1

a. Zahtev za određivanje obima i sadržaja studije o proceni uticaja na životnu sredinu *

b. Zahtev za određivanje obima i sadržaja studije o proceni uticaja na životnu sredinu zatečenog stanja*

Potrebna dokumenta

Takse

5.1.a:

1. Lokacijska dozvola
2. Odluka nadležnog organa o potrebi procene uticaja na životnu sredinu
3. Idejni projekat, odnosno izvod iz idejnog projekta
4. Grafički prikaz mikro i makro lokacije
5. Uslovi i saglasnost drugih nadležnih organa i organizacija pribavljeni u skladu sa posebnim zakonom

1. Republička administrativna taksa u iznosu od 1.850,00 dinara, žiro račun 840-742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija

2. Troškovi oglašavanja u lokalnom nedeljniku "Pančevac"

5.1.b:

1. Odluka nadležnog organa o potrebi procene uticaja zatečenog stanja na životnu sredinu
2. Kopija prijave objekta izgrađenog bez odobrenja za izgradnju i obaveštavanje o mogućnostima usklađivanja objekta sa urbanističkim planom, odnosno o uslovima za izdavanje odobrenja za izgradnju
3. Izvod iz projekta izvedenog objekta
4. Izveštaj ovlašćenje organizacije sa podacima o emisijama i izveštaj o rezultatima merenja i ispitivanja činilaca životne sredine na koje projekat utiče, koji nisu stariji od 6 meseci
5. Grafički prikaz mikro i makro lokacije

5.2

a. Zahtev za saglasnost na studiju o proceni uticaja na životnu sredinu*

b. Zahtev za saglasnost na studiju o proceni uticaja zatečenog stanja na životnu sredinu*

Potrebna dokumenta

1. Tri primerka studije u pisanom obliku i jedan u elektronskom obliku

2. Odluka nadležnog organa iz prethodne faze postupka

Takse:

Takse

1. Republička administrativna taksa u iznosu koji se utvrđuje u zavisnosti od površine prema Zakonu o republičkim administrativnim taksama (žiro račun 840-742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja republička administrativna taksa, primalac: Republika Srbija)

- do 100 m² 37.220,00 dinara
- 100 - 1000 m² 72.550,00 dinara
- preko 1000 m² 119.060,00 dinara

2. Troškovi oglašavanja javnog uvida u lokalnom nedeljniku "Pančevac"

3. Troškovi rada tehničke komisije za ocenu studije o proceni uticaja na životnu sredinu u skladu sa gradskom odlukom o visini troškova u postupku procene uticaja na životnu sredinu.



Potrebna dokumenta

1. Rešenje o lokacijskoj dozvoli sa klauzulom pravosnažnosti, ne starije od dve godine

2. Glavni projekat izrađen u skladu sa lokacijskom dozvolom, u tri primerka sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli, u tri primerka i elaboratom o energetskej efikasnosti, u tri primerka

* obavezno sadrži izjavu odgovornog projektanta i vršioca tehničke kontrole, kojom se potvrđuje da je glavni projekat urađen u skladu sa lokacijskom dozvolom i pravilima struke, kao i izjavu da su svi primerci glavnog projekta identični i međusobno usaglašeni

* tehničku dokumentaciju može da izrađuje privredno društvo, odnosno drugo pravno lice, koje je upisano u odgovarajući registar za izradu tehničke dokumentacije.

* tehničku kontrolu može da vrši privredno društvo, odnosno drugo pravno lice i preduzetnik, koji su upisani u odgovarajući registar za izradu tehničke dokumentacije i koji ima zaposlena lica sa licencom odgovornog projektanta.

3. Dokaz o pravu svojine, odnosno pravu zakupa na građevinskom zemljištu, odnosno dokaz o pravu svojine na objektu ako se radovi izvode na nadziđivanju objekta

* prepis lista nepokretnosti, u originalu, ne stariji od 6 meseci, sa izvršenom konverzijom zemljišta i promenom namene iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište

* za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, prilaže se i overena saglasnost tih lica

* kod nadziđivanja stambene zgrade ugovor zaključen u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada

* za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata prilaže se rešenje o eksproprijaciji i dokaz da je krajnji korisnik eksproprijacije obezbedio novčana sredstva u visini tržišne vrednosti nepokretnosti; ugovor o ustanovljavanju prava službenosti sa vlasnikom poslužnog dobra, odnosno saglasnost vlasnika predmetnog zemljišta

4. Dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta (potvrda koju izdaje JP "Direkcija za izgradnju i uređenje Pančeva" Pančevo), saglasnost nadležnih organa, odnosno organizacija na tehničku dokumentaciju, kada je to predviđeno uslovima nadležnih organa, odnosno organizacija

Takse

1. Republička administrativna taksa za izdavanje građevinske dozvole – 1.050,00 dinara žiro račun broj 840-742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija

*Građevinska dozvola prestaje da važi ako se u roku od dve godine ne otpočne sa građenjem objekta, odnosno sa izvođenjem radova.

**Građevinska dozvola prestaje da važi ako se u roku od pet godina od pravosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola ne izda upotrebna dozvola, osim za porodične stambenezgrade koje investitor gradi radi rešavanja svojih stambenih potreba.

Prijava početka građenja

7

Investitor je dužan da organu koji je izdao građevinsku dozvolu i nadležnom građevinskom inspektoru prijavi početak građenja objekta 8 dana pre početka izvođenja radova.

Prijava sadrži datum početka i rok završetka građenja, odnosno izvođenja radova, a ako je građevinska dozvola izdata na osnovu idejnog projekta dostavlja se i kopija izveštaha o izvršenoj tehničkoj kontroli glavnog projekta.

Po prijavi početka građenja nadležni organ ne izdaje akt.

Izjava o završetku izrade temelja

8

Izvođač radova je dužan da organu koji je izdao građevinsku dozvolu podnese izjavu o završetku izrade temelja.

Rok za izdavanje pismene potvrde je tri dana od prijema kompletne dokumentacije

Potrebna dokumenta

1. Glavni projekat radi uvida
2. Geodetski snimak izgrađenih temelja, u skladu sa propisima kojima je uređeno izvođenje geodetskih radova.

Takse

1. Republička administrativna taksa za izdavanje potvrde – 1.050,00 dinara žiro račun broj 840-742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija

Zahtev za izdavanje upotrebne dozvole

9

Rok za izdavanje upotrebne dozvole je 7 dana od dana prijema zapisnika komisije za tehnički pregled objekta

Tehničkim pregledom objekta utvrđuje se njegova podobnost za upotrebu, a izdata upotrebna dozvola je osnov za uknjižbu objekta u katastar nepokretnosti.

Potrebna dokumenta

1. Geodetski snimak objekta
2. Građevinska dozvola (rešenje o odobrenju za izgradnju)
3. Prijava početka izvođenja radova
4. Glavni projekat potvrđen i overen od strane investitora, odgovornog izvođača radova i nadzornog organa da je izvedeno stanje jednako projektovanom ili glavni projekat izvedenog objekta
5. Rešenja nadležnih organa (saglasnosti svih nadležnih organa na izvedeno stanje: sanitarna, protivpožarna zaštita, zaštita na radu, zaštita životne sredine, vodoprivredna, veterinarska...)

Takse

1. Republička administrativna taksa za izdavanje upotrebne dozvole – 1.050,00 dinara žiro račun broj 840-742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija

2. Troškovi za rad komisije za tehnički pregled objekta obračunavaju se u skladu sa Odlukom o troškovima tehničkog pregleda i po dobijanju zaključka o formiranju komisije za tehnički pregled objekta uplaćuju na račun br.840-742341843-24, br.modela 97, poziv na broj 76-226-74234102, svrha plaćanja: troškovi za tehnički pregled objekta, primalac: prihodi koji ostvaruju organi i organizacije gradova.

3. Dostavljanjem dokaza o uplati počinje rad komisije za tehnički pregled objekta.

Obrasci zahteva se mogu preuzeti sa sajta grada Pančeva www.pancevo.rs,
ili u Gradskom uslužnom centru, Trg kralja Petra I 2-4.

*****NAPOMENA:**

Za propisane objekte iz člana 133. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009 i 81/2009-isp, 64/2010 US i 24/2011) koji se nalaze u celini na teritoriji APV, izdavanje građevinske dozvole se poverava Autonomnoj Pokrajini Vojvodini (čl. 134, st. 1)

Gradska uprava grada Pančeva

**Sekretarijat za urbanizam, građevinske i
stambeno-komunalne poslove**

Trg kralja Petra I 2-4, VI sprat
tel: 013/308-840

Sekretarijat za zaštitu životne sredine

Trg kralja Petra I 2-4, VI sprat
tel: 013/308-784

JP "Direkcija za izgradnju i uređenje Pančeva"

Zmaj Jovina 6 Pančevo
tel: 013/348-722

Naknada za uređenje građevinskog zemljišta
(Službeni list grada Pančeva broj 2/2014)

I zona

Stanovanje: 7.175,06
Komerrijalna delatnost: 10.762,58
Proizvodnja: 5.022,54
Objekti ostale namene: 7.175,06

IV zona

Stanovanje: 1.808,06
Komerrijalna delatnost: 2.712,09
Proizvodnja: 1.265,68

II zona

Stanovanje: 5.022,54
Komerrijalna delatnost: 7.534,28
Proizvodnja: 2.605,85

V zona

Stanovanje: 928,40
Komerrijalna delatnost: 1.392,60
Proizvodnja: 649,88

III zona

Stanovanje: 3.031,50
Komerrijalna delatnost: 4.520,25
Proizvodnja: 1.678,51

*****Napomena:**

- Za objekte između 350 m² i 500 m² koeficijent uvećanja je 1.5
- Za objekte preko 500 m² koeficijent uvećanja je 3

Naknada za uređenje građevinskog zemljišta je jednokratan trošak i prethodi dobijanju građevinske dozvole prema Zakonu o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009 i 81/2009-isp, 64/2010-U.S. i 24/2011).



Grad Pančevo
Gradska uprava
Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj

Odeljenje za lokalni ekonomski razvoj
Trg kralja Petra I 2-4
+381 (0)13 355 480
ler@pancevo.rs
www.pancevo.rs