

ПРАВИЛНИК

О ОБЈЕКТИМА ЗА КОЈЕ СЕ НЕ МОЖЕ ИЗДАТИ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА, СТЕПЕНУ ИЗГРАЂЕНОСТИ ОБЈЕКТА И ГРАЂЕВИНСКОЈ И УПОТРЕБНОЈ ДОЗВОЛИ У ПОСТУПЦИМА ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

("Сл. гласник РС", бр. 106/2013 од 05.12.2013. године)

I УВОДНА ОДРЕДБА

Члан 1

Овим правилником ближе се прописују: услови на основу којих се утврђују објекти из члана 3. Закона о легализацији објеката (у даљем тексту: Закон), начин израде и садржина пројекта изведеног објекта прописан за поступак легализације, и посебне врсте пројеката изведеног објекта; степен изграђености објекта; садржина и начин издавања грађевинске и употребне дозволе за објекте који су предмет легализације.

II УСЛОВИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ НАКНАДНО НЕ МОЖЕ ИЗДАТИ ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА

Члан 2

Објекти изграђени, односно реконструисани или дограђени без грађевинске дозволе на земљишту неповољном за грађење су објекти који нису стабилни, угрожавају стабилност терена и суседне објекте.

Стабилност објекта и угрожавање стабилности терена и суседних објеката утврђују се на основу извештаја, графичких прилога планског документа са означеним површинама - тла које је неповољно за грађење, инжењерско-геолошких извештаја и других доказа на основу којих се може утврдити ова чињеница.

Члан 3

Објекти изграђени, односно реконструисани или дограђени без грађевинске дозволе од материјала који не обезбеђује трајност и сигурност објекта су објекти за које службено лице грађевинске струке, на основу извршеног увиђаја, утврди наведене особине уграђеног материјала.

Члан 4

У поступку легализације утврђује се да ли објекат који је предмет легализације испуњава услове који су прописани планским документом у погледу намене и спратности објекта, као и удаљења од суседних објеката, односно прописани у складу са одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 50/11).

Намена бесправно изграђеног објекта, поред намене прописане планским документом може бити и намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности.

Спратност објекта се утврђује у односу на спратност, односно висину објекта утврђену планским документом, а уколико је спратност, односно висина објекта који је предмет легализације већа од прописане, ова чињеница се може утврдити у односу на највишу спратност неког постојећег објекта у блоку у коме је саграђен објекат који је предмет легализације.

Удаљење од суседних објеката утврђује се у односу на удаљења прописана планским документом, односно Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Изузетно, поступак легализације може се наставити ако подносилац захтева достави сагласност за легализацију власника суседне катастарске парцеле, односно власника суседног објекта.

Члан 5

Минимални степен изграђености објекта високоградње подразумева да су на објекту изведени груби грађевински радови са формираним конструктивним склопом, односно када објекат поседује носеће елементе: темељ, зидове, армирано бетонске или челичне стубове са гредама, односно армирано бетонску таваницу, али није постављена спољна столарија, да објекат није укровљен, нису изведени разводи унутрашњих инсталација, нису завршени грађевинско занатски радови (фасадерски, подполагачки, столарски и сл.).

Степен изграђености објекта за остале објекте који су предмет легализације утврђује се у зависности од врсте и намене објекта, у складу са правилима струке.

III САДРЖИНА ПРОЈЕКТА ИЗВЕДЕНОГ ОБЈЕКТА

Члан 6

Пројекат изведеног објекта је главни пројекат који се израђује за потребе легализације и накнадног издавања грађевинске дозволе, у складу са Законом.

Када је предмет легализације објекат за који су прописане мере техничке заштите или објекат који није завршен у грађевинском или грађевинско-занатском смислу, пројекат изведеног објекта садржи и попис потребних радова за завршетак објекта који је предмет легализације.

Ако стање конструкције, односно квалитет извршених радова у погледу стабилности, односно сигурности није задовољавајући или су у међувремену измењени технички стандарди за ту врсту објеката, пројекат изведеног објекта који израђује привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник који су уписани у одговарајући регистар за израду техничке документације, садржи и предлог мера, односно попис радова који се предузимају пре издавања употребне дозволе.

Члан 7

Пројекат изведеног објекта садржи општи, текстуални и графички део.

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 8

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

Члан 9

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 10

Ако су инсталације у објекту изведене према условима, односно сагласностима или на основу уговора закљученог 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 11

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

Члан 12

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

Члан 13

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

Ситуационо решење, поред елемената утврђених законом којим се уређује изградња, садржи и ознаку катастарске парцеле на којој 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 се израђује, у одговарајућој размери, на основу геодетског снимка парцеле.

Члан 14

Геодетски снимак зависи од врсте објекта који је предмет легализације.

Геодетски снимак садржи нарочито: уцртан објекат који је предмет легализације са најмање две тачке предње фасаде објекта (Gauss-Krugerov координатни систем) и све остале постојеће објекте на парцели, бруто развијену грађевинску површину основе објекта, ознаку катастарске парцеле на којој 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 уписан о у одговарајући регистар за обављање послова премера.

Члан 15

Пројекат изведеног објекта за потребе легализације породичног стамбеног објекта до 300 м² бруто развијене грађевинске површине, поред садржине прописане Законом, садржи:

- 1) ситуационо решење;
- 2) основе свих етажа у погодној размери;
- 3) карактеристичне подужне и попречне пресеке кроз објекат у погодној размери;
- 4) потребне изгледе објекта у погодној размери;
- 5) технички извештај;
- 6) блок шему инсталација са начином прикључења на спољну мрежу;
- 7) изјаву о степену изграђености и употребљивости објекта.

Члан 16

Пројекат изведеног објекта за потребе легализације породичног стамбеног објекта преко 300 м² бруто развијене грађевинске површине, стамбено пословне објекте и производне објекте, поред садржине прописане Законом, садржи и:

- 1) ситуационо решење;
- 2) нивелационо решење са приказом спољних димензија објекта;
- 3) технички извештај;
- 4) потпис и оверу одговорног пројектанта;
- 5) основе и карактеристичне пресеке објекта;
- 6) изглед објекта са приказаним висинама венца и највише тачке кровне конструкције;
- 7) основе свих етажа у погодној размери;
- 8) карактеристичне подужне и попречне пресеке кроз објекат у погодној размери;
- 9) потребне изгледе објекта у погодној размери;
- 10) спецификација посебних физичких делова објекта (нумерација, намена, нето корисна површина сваког посебног дела објекта, ознака етаже на којој се налази);
- 11) изјаву о степену изграђености и употребљивости објекта.

Члан 17

Пројекат изведеног објекта за потребе легализације објеката нискоградње, поред садржине прописане Законом и чл. 15. и 16. овог правилника садржи и:

- 1) синхрон план;
- 2) ситуационо решење;
- 3) подужне и попречне профиле;
- 4) прорачун конструкција.

Члан 18

Пројекат изведеног објекта за објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, односно надлежни орган аутономне покрајине је главни пројекат који има садржину прописану законом којим се уређује изградња објеката.

У поступку легализације објеката из става 1. овог члана, не доставља се извештај ревизионе комисије.

IV САДРЖИНА И НАЧИН ИЗДАВАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

Члан 19

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 (намени: стамбени, пословни, индустријски, енергетски, саобраћајни; габариту; спратности и др.);
- 3) ознаку локације (катастарска парцела, улица и број) на којој је објекат изграђен, дограђен, односно реконструисан;
- 4) податке о документацији која се прилаже уз захтев.

Члан 20

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се:

- 1) геодетски снимак;
- 2) пројекат изведеног објекта у три примерка;
- 3) доказ о праву коришћења, својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно доказ о праву својине на објекту;
- 4) доказ о уређивању међусобних односа са органом, односно организацијом која уређује грађевинско земљиште у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта;
- 5) доказ о уплати административне таксе.

Доказ из става 1. тачка 4) овог члана доставља се накнадно, када надлежни орган обавести подносиоца захтева да постоји могућност легализације, у складу са чланом 24. Закона.

Члан 21

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

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

- 1) назив, односно име и презиме власника објекта коме се издаје грађевинска дозвола са назнаком 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, 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, који је израдио пројекат изведеног објекта и име одговорног пројектанта;

4) констатацију да је пројекат изведеног објекта саставни део решења о грађевинској дозволи.

Када је предмет легализације објекат за који је наложено извођење радова или предузимање техничких мера у складу са одредбама овог правилника, диспозитив решења садржи и налог за предузимање тих мера и рок у коме се потребни радови морају завршити.

Члан 22

Када је предмет легализације објекат из члана 7. Закона, надлежни орган издаје грађевинску дозволу за објекат, а по правноснажности тог решења издаје појединачна решења, по захтевима власника на посебним физичким деловима објекта.

Решење о грађевинској дозволи за објекат може се издати и по захтеву само једног од власника посебног физичког дела тог објекта.

Накнаду за уређивање грађевинског земљишта за објекат плаћају власници посебних физичких делова објекта (станова, пословног простора, гаража и др.) кроз плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта која се односи на сваки од посебних физичких делова објекта, у складу са Законом.

Члан 23

За објекат изграђен на основу грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу који се користи без употребне дозволе а према налазу комисије, коју образује орган надлежан за накнадно издавање грађевинске дозволе, испуњава прописане услове за коришћење, орган надлежан за накнадно издавање грађевинске дозволе издаће употребну дозволу у складу са Законом.

Употребна дозвола из става 1. овог члана може се издати и на име лица која су од инвеститора под тржишним условима купила објекат, односно посебни део објекта, ако та лица поднесу захтев за издавање употребне дозволе на њихово име.

Уз захтев за издавање употребне дозволе прилаже се грађевинска дозвола, односно одобрење за изградњу, као и оверена копија уговора о купопродаји објекта, односно његовог посебног дела са доказом о плаћеном порезу у складу са законом којим се уређују порези на имовину, односно доказом да промет објекта, односно његовог посебног дела није предмет опорезивања.

Члан 24

Ако објекат који се користи, односно објекат чија је изградња завршена без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу и потврђеног главног пројекта, испуњава прописане услове за грађење и коришћење, грађевинска и употребна дозвола могу се издати једним решењем, у складу са Законом.

V ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Члан 25

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