



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД СОМБОР
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ,
УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО

МОДЕЛ АДМИНИСТРАТИВНОГ ПОСТУПКА

ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Област: послови из области урбанизма - поверени послови

Грађевинска дозвола је акт надлежног органа којим се одобрава изградња објеката и извођење радова. Надлежни орган за територију града Сомбора, за објекте и радове који не подлежу под члан 133. важећег Закона о планирању и изградњи је Одељења за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство, Градске Управе Сомбор, у даљем тексту Одељење.

Правни основ

Овај поступак регулисан је чланом **133.-140. Закона о планирању и изградњи, у даљем тексту Закон** („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016

Ко покреће поступак и на који начин

Подносилац захтева је инвеститор, суинвеститор или финансијер градње, односно радова по чијем се захтеву покреће издавање грађевинске дозволе у поступку обједињене процедуре, попуњавањем одговарајуће пријаве кроз СИС (<https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/Public/Home>). При подношењу захтева подносилац захтева или у његово име опуномоћено лице потписује пријаву квалификованим електронским потписом.

Уз захтев се обавезно подноси:

- извод из пројекта за издавање грађевинске дозволе потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта,
- пројекат за грађевинску дозволу у електронској форми,
- доказ о плаћеној **републичкој административној такси за захтев** у износу од **310,00 дин.** (Тар.бр.1.), на рачун број 840-742221843-57, позив на број 97 81-232 (за физичка лица) или 97 КБ-232-ПИБ (за правна лица),
- доказ о плаћеној **републичкој административној такси за решење** (Тар.бр.165.), рачун број 840-742221843-57 позив на број 97 81-232 (за физичка лица) или 97 КБ-232-ПИБ (за правна лица), и то:

- за објекте категорије А износ од **460,00 дин.**
- за објекте категорије Б износ од **3.640,00 дин.**
- за објекте категорије В износ од **5.460,00 дин.**
- за објекте категорије Г износ од **5.460,00 дин.***
- а по потреби доставља и елаборате (заштита од пожара, енергетска ефикасност, о геотехничким условима изградње и студију о процени утицаја на животну средину).
- доказе о плаћеним накнадама за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз ЦИС
 - **накнада за ЦЕОП (за објекте „А“ и „Б“ категорије).....3.000,00 дин.**
 - **накнада за ЦЕОП (за објекте „В“ и „Г“ категорије).....5.000,00 дин.**

По потреби, у зависности од врсте објеката, односно радова који су предмет захтева, правима којима располаже инвеститор на земљишту, локацији на којој се гради уз захтев се прилажу и:

- изјашњење о начину плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, као и о средствима обезбеђења у случају плаћања на рате (уколико је реч о објектима чија БРГП прелази 200 m² и који садржи више од две стамбене јединице)
- доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде при издавању грађевинске дозволе
- уверење РГЗ – Служба за катастар непокретности Сомбор о променама, ако је по издавању локацијских услова, а пре подношења захтева за грађевинску дозволу дошло до промене броја катастарске парцеле на којој се гради, односно спроведен поступак парцелације и/или препарцелације
- за изградњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози израђен од овлашћеног лица
- елаборати (заштита од пожара, енергетска ефикасност, о геотехничким условима изградње и студија о процени утицаја на животну средину)
- доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено Законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља
- уговор између финансијера и инвеститора, ако је закључен
- 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
- ако на грађевинском земљишту или објекту има више сувласника, уз захтев се прилаже и оверена сагласност свих сувласника
- ако се радови изводе на надзиђавању стамбене зграде, уз захтев се прилаже и уговор закључен између инвеститора и скупштине стамбене зграде, а на основу одлуке скупштине станара донешене на основу сагласности власника станова којима припада више од ½ од укупне површине станова.
- ако се радови изводе на припајању или претварању заједничких просторија у стан односно пословни простор у стамбеним зградама потребан је Уговор закључен између инвеститора и стамбене зграде, на основу одлуке Скупштине зграде донете већином од укупног броја чланова (скупштину зграде чине сви власници станова и других посебних делова зграде)

- за изградњу линијских инфраструктурних објеката као доказ о одговарајућем праву сматра се правоснажно или коначно решење о експропријацији, закључен уговор о праву службености у складу са овим законом, закључен уговор о закупу на земљишту у приватној својини као и други докази прописани чл. 69. овог Закона
- за изградњу енергетских објеката, пре издавања грађевинске дозволе, инвеститор прибавља енергетску дозволу, у складу са Законом о енергетици и исту прилаже уз захтев.

Вођење поступка

По покренутом поступку Одељење врши проверу испуњености формалних услова за поступање по захтеву, односно врши проверу своје надлежности за поступање по поднетом захтеву, врши проверу да ли је захтев исправно поднет од овлашћеног лица, да ли је захтев поднет у прописаној форми и да ли садржи све прописане податке, доказнице о плаћеној такси и накнадама, да ли је уз захтев приложена сва документација прописана Законом и подзаконским актима донетим на основу Закона и да ли извод из пројекат има прописан садржај, односно да ли је у складу са издатим елементима из локацијских услова битних за пројектовање и прикључење.

Уколико су испуњени формални услови Одељење ће од РГЗ – Службе за катастар непокретности Сомбор по службеној дужности прибавити извод из листа непокретности за непокретност која је предмет захтева, осим када је у питању градња подземних и надземних делова комуналне инфраструктуре или се гради у регулацији постојеће саобраћајнице или другим случајевима када је законом успостављено право градње, без претходног уређења имовинско –правних односа са власником парцеле

Одлучивање у поступку

На основу достављених и прибављених докумената утврђују се стварна права на земљишту подносиоца захтева, односно лица на које ће гласити грађевинска дозвола

Грађевинска дозвола се издаје на име инвеститора/суинвеститора и финансијера ако је уз захтев за издавање приложен уговор између инвеститора/суинвеститора и финансијера, оверен у складу са законом који уређује оверу потписа у коме се инвеститор/суинвеститор сагласио да носилац права и обавеза из грађевинске дозволе буде и финансијер.

Спровођење овог поступка Законом је стављено у надлежност органу јединице локалне самоуправе надлежном за послове урбанизма - Одељењу за просторно планирање, урбанизам и грађевинарство.

Акт којим се одлучује у поступку

Захтев за издавање грађевинске дозволе Одељење:

- 1. усваја** уколико су утврђена одговарајућа права на земљишту, права на грађење, односно извођење радова и њихово финасирање за лица на која ће гласити грађевинска дозвола и ако је садржај захтева такав да испуњава формалне услове, у том случају се **издаје грађевинска дозвола**

2. не усваја из:

- разлога, јер садржај захтева не ипуњава формалне услове за поступање по захтеву **и доноси закључак о одбацивању захтева из формалних разлога**, таксативно наводећи разлоге одбацивања и даје рок за подношење „усаглашеног захтева“ који се подноси у року од 10 дана, односно у року од 30 дана од дана објављивања истог на званичној интернет презентацији града Сомбора. При подношењу „усаглашеног захтева“ не плаћају се таксе и накнаде и не доставља поново већ достављена исправна документа. За поднети захтев „усаглашен захтев“ се може доставити само једном.
- разлога, јер из прикупљених и достављених исправа, аката, техничке и друге документације, доказница призилази **да није могуће издавање грађевинске дозволе** (да нису утврђена одговарајућа права на земљишту, односно да није могућа градња, односно да нису могући радови који су предмет захтева), **Одељење издаје Решење којим се одбија издавање грађевинске дозволе**

Одговарајућим правом на земљишту се сматра својина на земљишту и слободно располагање истим (без хипотеке) или право закупа уколико је земљиште у јавној својини, кад су та права услов за издавање грађевинске дозволе

Грађевинска дозвола се издаје на основу важећих локацијских услова независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати.

Упутство о правном средству

Против овог Решења може се изјавити жалба у року од 8 дана од дана пријема истог. Жалба се упућује Покрајинском секретаријату за енергетику, грађевинарство и саобраћај Нови Сад, посредством централног информационог система (у оквиру дела „Започните нови захтев“ потребно одабрати опцију Подношење приговора или жалбе), са доказом о плаћеној такси у износу од 470,00 динара на жиро рачун Републике Србије број 840-742221843-57са позивом на број 97 81-232 по Тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама("Сл.гласник РС",бр. 43/03.... 50/2018-усклађени дин.износи).

Законски рок

-за издавање грађевинске дозволе

Грађевинска дозвола се издаје решењем у року од пет радних дана од дана подношења захтева (члан 136. став 2. Закона о планирању и изградњи).

-трајања грађевинске дозволе

чланом 140. Закона о планирању и изградњи прописано је да:

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.**

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**, осим за објекте из члана 133. овог закона, објекте комуналне инфраструктуре који се изводе фазно и породичне стамбене зграде које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба.

На захтев инвеститора, надлежни орган може донети решење којим се одобрава да правноснажна грађевинска **дозвола остаје на правној снази још две године**, ако инвеститор пружи доказ да је степен завршености објеката преко 80%, односно ако се у поступку утврди да је објекат укровљен, са постављеном спољном столаријом и изведеним разводима унутрашњих инсталација које омогућавају његово прикључење на спољну мрежу инфраструктуре.

После истека рока важности грађевинске дозволе, **инвеститор плаћа** на рачун Пореске управе накнаду у висини **пореза на имовину**, који би плаћао у складу са законом којим се уређује порез на имовину за цео објекат, да је исти изграђен у складу са грађевинском дозволом, **све док се за ту локацију не изда нова грађевинска дозвола**.

Решење којим се утврђује престанак важења грађевинске дозволе доноси орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, а по правноснажности то решење доставља Пореској управи на чијој територији се налази предметни објекат.

Напомена

Грађењу објекта, односно извођењу радова може се приступити на основу правоснажног решења о грађевинској дозволи и пријави радова из члана 148. Закона

У случају парцелације, односно препарцелације, извршене у складу са издатим локацијским условима, односно у случају промене броја парцеле, односно парцела, није потребно вршити измену грађевинске дозволе, нити прибављати нове локацијске услове.

Може се поднети и захтев за измену грађевинске дозволе

Пре почетка градње или у току саме градње, уз обавезан прекид градње до исходовања измењене грађевинске дозволе подносилац захтева или у његово име опуномоћено лице може поднети захтев за измену грађевинске дозволе ради:

- измене ПГД (пројекта за грађевинску дозволу)
- измене инвеститора
- промене начина плаћања доприноса
- увођење финансијера или његово брисање из грађевинске дозволе

Уз захтев за измену решења о грађевинској дозволи доставља се:

1) нови пројекат за грађевинску дозволу, односно сепарат измена пројекта за грађевинску дозволу, са изводом из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, ако се измена тражи због измене пројекта за грађевинску дозволу (одступања од положаја, димензија, намене и облика објекта, као и других параметара и услова утврђених у грађевинској дозволи, односно изводу из пројекта). У случају да те измене нису у складу са важећим локацијским условима, надлежни орган одбацује захтев за измену решења о грађевинској дозволи и упућује подносиоца да прибави нове

локацијске услове, односно затражи измену важећих локацијских услова, сходно одредбама које се односе на издавање локацијских услова. Надлежни орган прибавља само оне услове за пројектовање и прикључење који у важећим локацијским условима нису у складу са траженом изменом.

2) доказ о стицању, односно губитку одговарајућег права на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља, ако се измена тражи због промене инвеститора;

3) уговор између инвеститора и финансијера, ако се измена тражи због уноса финансијера у то решење, односно сагласност финансијера за његово брисање из решења о грађевинској дозволи, ако се измена тражи због брисања финансијера из тог решења;

4) изјашњење инвеститора о начину плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, ако се измена тражи због промене начина плаћања доприноса.