**O B R A Z L O Ž E Nj E**

**I. USTAVNI OSNOV**

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 97. stav 1. tačka 12. Ustava Republike Srbije, kojim se utvrđuje da Republika Srbija, između ostalog, uređuje i organizaciju i korišćenje prostora.

**II. RAZLOZI ZA DONOŠENjE**

Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - dr. zakon, 9/20 i 52/21, u daljem tekstu: Zakon), stupio je na pravnu snagu 11. septembra 2009. godine, sa izmenama koje su sprovođene tokom godina. Najveće izmene, koje se mogu okarakterisati kao sistemske, desile su se kroz Izmene i dopune Zakona 2014. godine, kada je u pravni sistem Republike Srbije, po prvi put uveden elektronski sistem za izdavanje građevinskih dozvola, što je, primenom rezultiralo da Republika Srbija, na poslednjoj DB WB listi zauzme deveto mesto po brzini izdavanja građevinskih dozvola. Od početka primene objedinjene procedure (1. januara 2016. godine), broj izdatih građevinskih dozvola, investicione vrednosti i broj aktivnih gradilišta su u stalnom trendu rasta.

2015. godine, na teritoriji Republike Srbije bilo je izdato ukupno 10438 građevinskih dozvola, 2021. godine taj broj iznosio 30177 izdatih građevinskih dozvola dok je ove godine, zaključno sa mesecom novembrom taj broj 2782 izdatih građevinskih dozvola. Broj aktivnih gradilišta, zaključno sa 31. novembrom 2022. godine iznosio je 117.609.

Analizirajući navedene podatke, nesporno se može zaključiti da je Zakon imao pozitivan efekat na privredu, povećanje broja zaposlenih, ubrzani lokalni ekonomski razvoj, kao i na porast BDP, ali i na dalje privlačenje stranih investicija, jer se u odnosu na raniji period značajno promenio zakonodavni okvir, što je doprinelo većoj pravnoj sigurnosti za investiranje u Republici Srbiji. Takođe, pored pojačane građevinske aktivnosti u privatnom sektoru, u periodu od početka 2016. godine do donošenja ovog Zakona, započeti su ili okončani i veliki infrastrukturni projekti koji su finansirani uglavnom iz sredstava Republike Srbije (izgradnja autoputeva i državnih puteva, izgradnja i puštanje u saobraćaj brze pruge Beograd-Novi Sad, kao prve faze izgradnje brze pruge Novi Sad- Subotica, odnosno Beograd- Budimpešta, izgradnja objekata komunalne infrastrukture iz projekta „Čista Srbija” i mnogi drugi).

Od poslednjih većih izmena Zakona protekao je određeni period vremena, što je istovremeno bio i period u kome je proveravana implementacija rešenja sadržanih u Zakonu. Zaključak je, da pored svih dobrih rezultata, a imajući u vidu i donošenje novih propisa iz oblasti koje utiču i na odredbe ovog zakona, a naročito propisa o zaštiti životne sredine, pristupilo se analizi postojećih rešenja, odnosno, u široko otvorenoj raspravi o predloženim unapređenjima Zakona, predložene su izmene i dopune kojima se ostvaruje nekoliko ciljeva:

-**dalje unapređenje elektronskog sistema (CEOP) za izdavanje građevinskih dozvola**, uvođenjem novih funkcionalnosti i poboljšanjem postojećih (naročito **uvođenje E-prostora**, kojim postupak za izradu i izmenu planske dokumentacije postaje efikasniji i brži);

-**uvođenje novih elemenata „zelene agende”:**

* unapređenje odredbi o energetskoj efikasnosti
* uvođenje termina „zelene gradnje”, sa izdavanjem sertifikata
* povećanje elektromobilnosti
* preciziranje odredbi o izgradnji solarnih parkova
* registar brownfield lokacija
* obavezno priključenje na postojeću infrastrukturu, bez naknade (osim lica koja dostave dokaz da imaju obezbeđeno snabdevanje iz obnovljivih izvora energije), čime se direktno utiče na broj individualnih ložišta, uštedu energije i dr.;
* upravljanje i skladištenje građevinskog otpada.

**-povećanje odgovornosti ovlašćenih lica u postupcima izdavanja akta za izgradnju,** kroz primenu odredbi o podnošenju prijava za prekršaj protiv odgovornih lica koja ne izdaju akta za izgradnju u zakonskim rokovima;

**-ukidanje Zakona o koverziji uz naknadu određenoj kategoriji lica** (obavezu plaćanja prenamene i dalje imaju lica čiji će položaj biti određen posebnim zakonima: sportska društva i udruženja, stambene i zemljoradničke zadruge, kao i lica na koja se primenjuje Aneks G o sukcesiji);

**-ukidanje *lex specialisa* za linijske infrastrukturne objekte;**

-otklanjanje kolizionih odredbi i njihovo međusobno usaglašavanje kroz **paralelnu izmenu seta srodnih zakona,** a naročito Zakona o stanovanju i održavanju zgrada i Zakona o komunalnim delatnostima;

-**formiranje Agencije za prostorno planiranje i urbanizam Republike Srbije,** čime **se** deo nadležnosti sa državnog organa prenosi na Agenciju;

**-proširenje kruga subjekata koji mogu da izdaju informaciju o lokaciji na javne beležnike** (izdavanje informacije o lokaciji), čime proces pribavljanja potrebnih akata za izgradnju postaje efikasniji;

-**uvođenje glavnog državnog urbaniste,** čime će dodatno biti uveden red u oblasti prostornog i urbanističkog planiranja na teritoriji Republike Srbije**;**

**-pojačana zaštita zaštićenih prirodnih i kulturnih područja, propisivanjem da Vlada donosi prostorni plan područja posebne namene za te celine** (zbog značaja ovog prostora i uočenih nepravilnosti u donošenju urbanističkih planova od strane JLS, što je na nekim područjima dovelo do značajne devastacije prostora);

-**pojačana aktivnost jedinica lokalnih samouprava u oblasti planiranja i uređenja prostora** propisivanjem o obaveznom donošenju planskih dokumenata na najmanje 70% građevinskog područja, čime se omogućava zakonita izgradnja i preventivno deluje na pojavu bespravne gradnje.

Pored navedenih, ovim izmenama i dopunama Zakona dodatno se preciziraju i usklađuju odredbe ovog Zakona sa odredbama drugih, posebnih zakona, što sve doprinosi boljoj primeni ovog i posebnih zakona, kao i preciziraju određene odredbe Zakona koje su u praksi bile predmet tumačenja, odnosno različitim postupanjem stvarale neujednačenu praksu u primeni određenih odredbi Zakona.

**III. OBJAŠNjENjE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENjA**

Odredbama člana 1. Predloga zakona izvršeno je preciziranje pojedinih pojmova određenih u članu 2. Zakona i uvedeni su novi pojmovi kako bi se omogućilo efikasnije sprovođenje ovog zakona i pojmovnik propisan po azbučnom redu, radi lakšeg čitanja zakona.

Članom 2. Predloga zakona precizirane su postojeće i dodate nove odredbe kojima se unose elementi zelene gradnje i očuvanja ambijentalnih vrednosti, u cilju preciziranja osnovnih načela za uređenje i korišćenje prostora.

Članom 3. Predloga zakona dodaje se novi član kojim se u osnovna načela zakona propisuju osnovni zahtevi za objekat, čime se vrši usklađivanje sa evropskom regulativom koja se odnosi na građevinske radove i građevinske proizvode CRP 305/2011/EU.

Članom 4. Predloga zakona propisana je obaveza da se prilikom overe Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i zaključenja Ugovora o zakupu obavezno dostavlja i sertifikat o energetskim svojstvima zgrade, odnosno njenog posebnog dela čime se dodatno unapređuje energetska efikasnost u zgradarstvu, a po oceni predlagača rokovi koji su propisani za usaglašavanje sa ovom odredbom su primereni i realni. Istovremeno ovakvim propisivanjem vrši se usaglašavanje sa čl. 12. i 13. Direktive o energetskim performansama zgrada 2010/31/EU. Takođe, ovim članom precizira se da Vlada pored dugoročne strategije za podsticanje ulaganja u obnovu Nacionalnog fonda zgrada donosi i Nacionalnu metodologiju proračuna energetskih karakteristika zgrada.

Članom 5. Predloga zakona brisan je član 6. Zakona s obzirom da je u međuvremenu donet Zakon o građevinskim proizvodima, te je ova materija u potpunosti uređena posebnim zakonom.

Članom 6. Predloga zakona izvršene su izmene u članu 31. Zakona u skladu sa ciljem za donošenje ovih izmena i dopuna zakona, odnosno dodatnim unošenjem odredbi „zelene agende“ o povećanju elektromobilnosti, ali i daljem očuvanju zaštićenih prostorno kulturno istorijskih celina za koju se izrađuje Studija zaštite nepokretnih kulturnih dobara.

Članom 7. Predloga zakona menja se član 33. Zakona, imajući u vidu da je po prvi put zakonom predviđen glavni državni urbanista, te se nametnula potreba da se precizno propišu njegove nadležnosti.

Članom 8. Predloga zakona, u cilju dalje zaštite nacionalnih parkova i zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara od izuzetnog značaja i kulturnih dobara upisanih u listu svetske kulturne i prirodne baštine, propisano je da Vlada na predlog resornog ministarstva donosi prostorni plan područja posebne namene, kao jedan od ključnih planskih instrumenata zaštite i kontrole ovih zaštićenih dobara.

Članom 9. Predloga zakona predviđeno je da Centralni registar planskih dokumenata vodi Agencija za prostorno planiranje i urbanizam Republike Srbije, koja je osnovana ovim Predlogom zakona.

Članom 10. Predloga zakona propisuje se pribavljanje mišljenja organa nadležnog za poslove kulture o potrebi izrade Studije zaštite nepokretnog kulturnog dobra, pre donošenja odluke o izradi planskog dokumenta, čime se sprečava da za zaštićene prostore izostane primena odgovarajućih mera tehničke i druge zaštite. Rok za izradu Studije ne može biti duži od 12 meseci, što je usaglašeno sa rokom za donošenje planskog dokumenta.

Članom 11. Predloga zakona propisano je da imaoci javnih ovlašćenja koji su u postupku izrade planskog dokumenta dostavili svoje uslove i podatke, iste ne mogu menjati u kasnijoj fazi usvajanja planskog dokumenta.

Članom 12. Predloga zakona propisano je da se pored glavnih urbanista u jedinicama lokalne samouprave ustanovljava i glavni državni urbanista, koji poslove glavnog urbaniste obavlja za celu teritoriju Republike Srbije čime se dodatno unapređuje oblast prostornog planiranja i urbanizma i dodatno uvodi red u ovu oblast.

Članom 13. Predloga zakona precizirana je situacija da kada se pristupa izmeni planskog dokumenta po skraćenom postupku za potrebe izgradnje objekta javne namene ili linijske infrastrukture, postoji obaveza da se po izvršenoj izmeni i usvajanju planskog dokumenta obavezno izrađuje i urbanistički projekat.

Članom 14. Predloga zakona izvršeno je usaglašavanje sa postojećim propisima, s obzirom da je ovim zakonom predviđena mogućnost imenovanja glavnog državnog urbaniste, te analogno tome, na nivou Republike Srbije se propisuje i obrazovanje Državne komisije za planove.

Članom 15. Predloga zakona propisano je da informaciju o lokaciji, pored nadležnog organa, može izdati i javni beležnik, odnosno pravno lice ili preduzetnik koji su registrovani za izradu dokumenta prostornog i urbanističkog planiranja, a uslove koje moraju da ispune navedena lica bliže propisuje, donošenjem podzakonskog akta, ministar nadležan za poslove prostornog i urbanističkog planiranja. Ovakvim propisivanjem daje se mogućnost da se informacija o lokaciji, koja nije deo objedinjene procedure, ishoduje na efikasniji i brži način.

Članom 16. Predloga zakona vrši se ispravljanje tehničke greške, skraćuje rok za odlučivanje po prigovoru na lokacijske uslove i dodat stav 8. kojim je propisano da se lokacijski uslovi ne mogu osporavati nakon pravnosnažnosti građevinske dozvole izdate na osnovu tih lokacijskih uslova, odnosno nakon prijave radova u slučaju kada je građevinska dozvola izdata na osnovu izjave investitora iz člana 69. ovog zakona, a u cilju uspostavljanja pravne sigurnosti investitora za uloženu investiciju u izgradnju objekta.

Članom 17. Predloga zakona vrši se preciziranje tako što se propisuje da su uslovi imalaca javnih ovlašćenja koji su prikupljeni u postupku izrade i potvrđivanja urbanističkog projekta istovremeno i uslovi koji se koriste prilikom izdavanja lokacijskih uslova, čime se u značajnoj meri ubrzava postupak izdavanja lokacijskih uslova.

Članom 18. Predloga zakona precizira se kada je moguće izraditi urbanistički projekat.

Članom 19. Predloga zakona preciziran je nadležni organ koji obaveštava sve vlasnike nepokretnosti u obuhvatu urbanističkog projekta o izradi urbanističkog projekta i javnoj prezentaciji, jer se smatra da će on to učiniti brže i efikasnije.

Članom 20. Predloga zakona propisano je da se za objekte iz člana 133. tačka 9) Zakona pribavljaju mere tehničke zaštite nadležnog zavoda za zaštitu spomenika kulture, čime se dodatno štite nepokretna kulturna dobra.

Članom 21. Predloga zakona propisana je obaveza dostavljanja rešenja o provođenju potvrđenog projekta parcelacije u katastarskom operatu i Republičkom zavodu za zaštitu spomenika kulture, radi ažuriranja podataka u Centralnom registru nepokretnih kulturnih dobara.

Članom 22. Predloga zakona, u cilju efikasnije realizacije kapitalnih projekata za izgradnju linijske infrastrukture, dodata su dva stava kojim je bliže uređeno postupanje organa nadležnog za poslove državnog premera i katastra.

Članom 23. Predloga zakona propisano je da se ispravka granica susednih katastarskih parcela i druge navedene situacije iz člana 68. Zakona odnose i na lica koja pravo na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu ostvaruju uz naknadu. Odredbama ovog predloga predviđeno je, između ostalog, ukidanje konverzije uz naknadu za određene kategorije lica, dok će položaj ostalih kategorija koji su po ranijim propisima bili obveznici plaćanja konverzije uz naknadu, biti uređen posebnim propisima, te dok ta lica ne ostvare pravo propisano posebnim zakonima, bilo je potrebno urediti i njihov pravni status.

Članom 24. Predloga zakona izvršeno je dodatno preciziranje odredbi o formiranju građevinskih parcela, odgovarajućem pravu i načinu određivanja tržišne vrednosti za eksproprisane nepokretnosti za posebnu kategoriju, odnosno klasu objekata, odnosno za linijske infrastrukturne objekte.

Članom 25. Predloga zakona izvršeno je terminološko usaglašavanje na način da je pojam „legalizacija“ zamenjen rečima „ozakonjenje“ i ispravljanje tehničke greške u pozivanju na stavove.

Članom 26. Predloga zakona, pored projekta od značaja propisan je i projekat od posebnog značaja za Republiku Srbiju, a u članu 201. Zakona predviđeno je da ministar bliže propisuje uslove, kriterijume i sadržaj dokumentacije za utvrđivanje projekata za izgradnju objekata od značaja, odnosno od posebnog značaja za Republiku Srbiju.

Članom 27. Predloga zakona propisana je obaveza priključenja svih vlasnika objekata na postojeću infrastrukturu, naročito na infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, gasovoda i daljinskog grejanja, sa preciziranom odredbom da vlasnik objekta koji se priključuje nema obavezu plaćanja naknade za priključenje na navedenu infrastrukturu, već da je to obaveza privrednog društva čiji je osnivač Republika Srbija, autonomna pokrajina odnosno jedinica lokalne samouprave, uz obavezu korisnika na naknadu stvarnih troškova nabavke opreme, uređaja, materijala i radova koji nastaju prilikom priključenja. Cilj predlagača je da se u svim jedinicama lokalne samouprave ili delovima koji su komunalno opremljeni obavezno izvrši priključenje svih korisnika na postojeću infrastrukturu, čime će se, između ostalog, značajno smanjiti broj individualnih ložišta odnosno uštedeti energija, a da pri tom korisnik za to nema nikakve finansijske izdatke. Nadzor nad izvršenjem ovih odredbi poveren je jedinicama lokalne samouprave.

Članom 28. Predloga zakona propisano je da investitori koji u skladu sa ovim zakonom po završetku objekta pribave sertifikat zelene gradnje imaju pravo na umanjenje obračunatog doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u visini od 10 % u odnosu na ukupno određeni iznos doprinosa. Predloženo se može smatrati stimulativnom merom za izgradnju što većeg broja objekata koji ispunjavaju uslove za dobijanje sertifikata zelene gradnje.

Članom 29. Predloga zakona precizirano je da se ova odredba primenjuje na sve slučajeve formiranja građevinske parcele, u skladu sa odredbama ovog zakona.

Članom 30. Predloga zakona precizirano je koja lica, sadašnji nosioci prava korišćenja na katastarskoj parceli na neizgrađenom građevinskom zemljištu i dalje imaju mogućnost da pravo svojine na građevinskom zemljištu steknu uz naknadu, ali je propisano da će njihov položaj biti uređen posebnim zakonima, koji nisu u nadležnosti predlagača, odnosno da će lica na koje se primenjuju odredbe propisa Republike Srbije i bilateralnih međunarodnih ugovora kojima se uređuje sprovođenje Aneksa Ugovora „G Sporazuma“ o pitanjima sukcesije, to pravo moći da realizuju po realizaciji Sporazuma o pitanjima sukcesije. Takođe, propisano je da se pravo svojine ne može steći pravo na katastarskim parcelama koje su planskim dokumentom određene za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina, koji su po odredbama posebnih zakona u obaveznoj javnoj svojini i za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa. Na sva ostala lica koja nisu spomenuta u ovom članu primenjuju se odredbe ovog zakona o sticanju prava svojine na građevinskom zemljištu bez naknade. U daljim odredbama vrši se usaglašavanje broja stavova nastalih navedenom izmenom.

Članom 31. Predloga zakona vrši se usaglašavanje odredbi ovog člana sa izmenama iz člana 30. Predloga zakona.

Članom 32. Predloga zakona izvršeno je preciziranje postojeće odredbe tako što je dodat i termin „zajednička svojina“, što je u skladu i sa Zakonom kojim se uređuje upis nepokretnosti u javni registar.

Članom 33. Predloga zakona vrši se preciziranje prava lica navedenih u članu 30. Predloga zakona.

Članom 34. Predloga zakona vrši se preciziranje prava lica navedenih u članu 30. ovog Predloga i omogućava da se razvrgnuće suvlasničke zajednice vrši samo na osnovu elaborata geodetskih radova sa projektom geodetskog obeležavanja.

Članom 35. Predloga zakona vrši se tehničko usaglašavanje, s obzirom na izmene člana 1. Predloga zakona.

Članom 36. Predloga zakona vrši se ispravka termina „legalizacija“, jer je u međuvremenu donet Zakon o ozakonjenju objekata, te se termin „legalizacija“ više ne koristi.

Članom 37. Predloga zakona izvršeno je terminološko usklađivanje.

Članom 38. Predloga zakona precizira se vrsta objekata za koje rešenje o građevinskoj dozvoli izdaje nadležno ministarstvo.

Članom 39. Predloga zakona propisano je da investitor izgradnje objekta čija je BRGP preko 20.000m2 zahtev za izdavanje građevinske dozvole može podneti jedinici lokalne samouprave ili ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva, kao i način na koji može ostvariti to pravo. Takođe je propisano da nadležno ministarstvo može preuzeti nadležnost i u slučajevima kada organ jedinice lokalne samouprave po zahtevu za izdavanje građevinske dozvole ne donese rešenje u zakonom propisanom roku, kao i u svim slučajevima „ćutanja administracije“.

Članom 40. Predloga zakona dodat je novi član kojim se određuje i precizira ko može biti investitor izgradnje linijskog infrastrukturnog objekta, od posebnog značaja za Republiku Srbiju, odnosno investitor na izgradnji objekta, odnosno izvođenju radova koji se izvode na vojno-civilno aerodromu, kao i prenos investitorskih prava između ovih lica.

Članom 41. Predloga zakona precizirano je ko se smatra strankom u postupku izdavanja građevinske dozvole, kao i precizirana vrsta dokaza o odgovarajućem pravu u slučaju izvođenja radova na uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, dece i starijih osoba čime se olakšava pristup i kretanje ovih lica.

Članom 42. Predloga zakona precizira se vreme od kada počinju da teku rokovi za prestanak važenja građevinske dozvole.

Članom 43. Predloga zakona izvršeno je dodatno preciziranje postojeće odredbe, dodavanjem forme ugovora, odluke ili akta, što je u skladu sa važećim pozitivnim propisima.

Članom 44. Predloga zakona predviđeno je da za odstupanje od spoljnje mere do 0,3 m u slučaju energetske sanacije objekta ili vraćanja objekta u prvobitno stanje, nije potrebno podneti zahtev za imenu građevinske dozvole.

Članom 45. Predloga zakona navedene su situacije kada se izvođenju radova može pristupiti bez pribavljene građevinske dozvole.

Članom 46. Predloga zakona dodatno je preciziran način i postupak ishodovanja rešenja iz člana 145. Zakona, analognom primenom odredbi o građevinskoj dozvoli.

Članom 47. Predloga zakona precizirano je da se privremena građevinska dozvola može izdati i za objekte koji su u funkciji izgradnje ili rekonstrukcije linijskog ifrastrukturnog objekta, uz istovremeno propisivanje tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev i rokovima važenja privremene građevinske dozvole.

Članom 48. Predloga zakona propisana je obaveza dostavljanja polise osiguranja od štete prema trećim licima koja može nastati izvođenjem radova, u cilju zaštite imovine i lica, sigurnosti i bezbednosti susednih objekata i dr.

Članom 49. Predloga zakona izvršeno je tehničko usaglašavanje, nastalo usled izmena Zakona kao i preciziranje da se propisani rok od 10 dana odnosi na 10 radnih dana.

Članom 50. Predloga zakona propisan je, pored stručnog nadzora i konzervatorski nadzor za sve objekte iz člana 133. tačka 9) Zakona, u cilju sprovođenja specifičnog stručnog nadzora prilikom izvođenja radova na ovim objektima.

Članom 51. Predloga zakona dodatno je precizirano kada se vrši tehnički pregled objekta i precizira da se isti vrši za završen objekat, koji je sadržan kao pojam i u članu 1. ovog predloga. Dodatno je propisano da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole mora priložiti i dokaz o kretanju, odnosno skladištenju građevinskog otpada, što je uslov za izdavanje upotrebne dozvole. U daljim odredbama precizirano je šta se smatra urednom dokumentacijom za ishodovanje upotrebne dozvole kao i obavezno dostavljanje saglasnosti organa, odnosno posebnih organizacija na tehničku dokumentaciju, a koji se pribavljaju izvan objedinjene procedure.

Članom 52. Predloga zakona, u cilju podsticanja profesionalne odgovornosti licenciranih inženjera, prostornih planera i arhitekata propisano je da je članstvo u Inženjerskoj komori Srbije za navedena lica obavezno, čime se stiče aktivan status u registru. Aktivan status u registru i članstvo u Inženjerskoj komori je, između ostalog i preduslov za sankcionisanje lica koja su u izvršenju poslova prekršila zakon, pravila struke, etički kodeks i dr.

Članom 53. Predloga zakona preziciran je naslov člana tako što se u naslovu dodaje i Agencija za prostorno planiranje i urbanizam Republike Srbije, s obzirom da se osniva ovim Zakonom, te je precizirano da su članovi Komore lica kojima je izdata licenca i koji su upisani u odgovarajući registar, u skladu sa ovim Zakonom.

Članom 54. Predloga zakona obuhvaćene su odredbe koje se odnose na osnivanje, pravni status, nadležnost, organe, opšte akte i nadzor nad radom Agencije. Osnivanjem Agencije deo nadležnosti ministarstva prenosi se u Agenciju, čime se stvaraju uslovi za efikasniju vertikalnu i horizontalnu koordinaciju, a formira se stručno-razvojno međuresorno telo, u cilju efikasnog sprovođenja politike planiranja i uređenja prostora u Republici Srbiji. Na rad Agencije primenjuju se odredbe ovog zakona, kao i Zakona o javnim agencijama.

Članom 55. Predloga zakona precizirane su odredbe o nadležnosti za donošenje rešenja o uklanjanju objekta usled dotrajalosti, koji predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi kao i za susedne objekte i bezbednost odvijanja saobraćaja.

Članom 56. Predloga zakona precizirana je nadležnost za izvršavanje rešenja o uklanjanju objekta odnosno rešenja o vraćanju objekta u prvobitno stanje, kao i izvršeno terminološko usaglašavanje u samom članu.

Članom 57. Predloga zakona propisana je situacija kojom Republički inspektor može preuzeti nadležnost od inspekcijskih organa jedinice lokalne samouprave, a sve u cilju efikasnijeg rada inspekcije na sprečavanju bespravne gradnje. Takođe, ovim članom se precizira i nadležnost grada Beograda za vršenje inspekcijskog nadzora na teritoriji gradskih opština, ali i proširuje krug lica koji ispunjavaju uslov da vrše poslove urbanističkog inspektora.

Članom 58. Predloga zakona proširena je nadležnost za postupanje urbanističkog inspektora.

Članom 59. Predloga zakona proširena je nadležnost urbanističkog inspektora, odnosno precizirano da prigovor može biti podnet i na izrađeni i potvrđeni projekat parcelacije i preparcelacije. Precizirano je takođe, ovlašćenje urbanističkog inspektora da rešenjem naloži izdavanje novih lokacijskih uslova u slučaju da nadležni organ nije postupio po uloženom prigovoru urbanističkog inspektora.

Članom 60. Predloga zakona propisano je da, pored izvođača radova i investitora odgovara i vlasnik katastarske parcele na kojoj se gradi objekat bez pribavljene građevinske dozvole i prijave radova. Precizirano je takođe, da naknadno pribavljena građevinska dozvola ne oslobađa odgovornosti odgovorna lica za učinjeno krivično delo, privredni prestup ili prekršaj.

Članom 61. Predloga zakona dodatno su proširena ovlašćenja građevinskog inspektora, ali i propisano da u svim slučajevima navedenim u ovom članu građevinski inspektor podnosi krivičnu prijavu protiv odgovornih lica i inicira postupak oduzimanja licence glavnog izvođača radova za koga se utvrdi da radove izvodi bez izdate građevinske dozvole i prijave radova.

Članom 62. Predloga zakona brisana je tačka 6) kao posledica brisanja odredbi iz člana 148. st. 9. i 11. Zakona.

Članom 63. Predloga zakona propisana su ovlašćenja Vlade, odnosno ministra da donose podzakonska akta, a u skladu sa izmenama i dopunama Zakona, sadržanim u ovom Predlogu.

Članom 64. Predloga zakona tačka 5) je usaglašena sa izmenama iz člana 140. Zakona, kojim je propisan rok važenja građevinske dozvole.

Članom 65. Predloga zakona izvršeno je dodatno preciziranje odredbi u cilju efikasnijeg postupanja građevinskog inspektora.

Članom 66. Predloga zakona kao posledica izmene člana 91. Zakona propisana je i kazna za privredni prestup odgovornog lica.

Članom 67. Predloga zakona propisan je novi stav kao posledica izmene člana 174. Zakona.

Članom 68. Predloga zakona propisan je novi stav kao posledica izmene člana 175. Zakona.

Članom 69. Predloga zakona propisane su kazne za privredna društva, odnosno druga pravna lica ili preduzetnike koji su izradili planski dokument, urbanistički projekat ili idejno rešenje suprotno zakonu i propisima donetim na osnovu zakona, odnosno važećem planskom dokumentu.

Članom 70. Predloga zakona proširena je odgovornost za prekršaj za lice koje uklanja objekat bez rešenja o dozvoli uklanjanja objekta.

Članom 71. Predloga zakona proširena je odgovornost za prekršaj za preduzetnika koji uklanja objekat bez rešenja o dozvoli uklanjanja objekta.

Članom 72. Predloga zakona proširena je odgovornost s obzirom na izmenu člana 134. Zakona.

Članom 73. Predloga zakona dodat je novi član kojim je predviđena odgovornost za prekršaj za lica iz člana 53. stav 3. Zakona, koji ne izdaju informaciju o lokaciji u propisanom roku, odnosno koji je izdaju suprotno zakonu.

Članom 74. Predloga zakona propisano je da danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe sve odredbe Zakona koje se odnose na zakupce na neodređeno vreme stana u svojini građana, zadužbina i fondacija, korišćenje stanova, koeficijenti kao i zakupnina, jer će ove odredbe biti unete u Zakona o izmenama i dopunama Zakona o stanovanju i održavanju zgrada.

Članom 75. Predloga zakona preciziran je rok važenja lokacijskih uslova kada ih je izdao nadležni organ jedinice lokalne samouprave, a investitor je zahtev za izdavanje građevinske dozvole podneo nadležnom ministarstvu.

Članom 76. Predloga zakona propisana je obaveza da licencirani prostorni planeri, licencirani urbanisti, licencirane arhitekte urbanisti, licencirani inženjeri, licencirane arhitekte, licencirane pejzažne arhitekte i licencirani izvođači, kojima je izdata licenca i koji su upisani u registar iz člana 162. Zakona, postanu članovi Inženjerske komore Srbije, u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona. U stavu 2. ovog člana propisano je da lične licence koje su izdate do dana stupanja na snagu Pravilnika o stručnim poslovima prostornog i urbanističkog planiranja, izrade tehničke dokumentacije, građenja i energetske efikasnosti koje obavljaju licencirana lica, ostaju na snazi tri godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, osim ukoliko se steknu uslovi za njihovo oduzimanje u skladu sa Zakonom i propisima donetim na osnovu Zakona.

Članom 77. Predloga zakona propisano je da Agencija počinje sa radom najkasnije u roku od 3 meseca, od dana stupanja na snagu ovog zakona. Ovim članom je takođe propisano da Agencija preuzima zaposlene i postavljena lica u Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture koji rade na poslovima iz delokruga Agencije. Agencija preuzima predmete, arhivu, opremu, sredstva za rad, kao i druga sredstva i drugu stručnu dokumentaciju koje je koristilo ovo ministarstvo, a koje se odnose na poslove iz nadležnosti Agencije. Do početka rada Agencije poslove iz nadležnosti Agencije obavlja ministarstvo nadležno za polove prostornog planiranja i urbanizma.

Članom 78. Predloga zakona propisano je da je Republički geodetski zavod dužan da u roku od 30 dana, od dana osnivanja Agencije, Agenciji ustupi podatke, softver i svu raspoloživu dokumentaciju u vezi sa Centralnim registrom planskih dokumenata. Prema stavu 2. ovog člana Agencija je dužna da u roku od 60 dana od preuzimanja podataka, softvera i raspoložive dokumentacije, uspostavi Centralni registar planskih dokumenata i učini ga javno dostupnim.

Članom 79. Predloga zakona propisano je da Vlada u roku od tri meseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona imenuje predsednika i članove upravnog odbora, kao i direktora Agencije. Ovim članom propisana je i obaveza upravnog odbora Agencije, da donese statut Agencije u roku od 30 dana od dana imenovanja.

Članom 80. Predloga zakona propisana je obaveza jedinica lokalnih samouprava da u roku od 6 meseci od dana osnivanja Agencije, dostave podatke o „brownfield” lokacijama na svojoj teritoriji. Takođe, ovim članom propisana je i obaveza Agencije da u roku od 6 meseci od dostavljanja podataka o „brownfield” lokacijama sačini registar podataka o tim lokacijama i učini ga javno dostupnim.

Članom 81. Predloga zakona propisana je da važeći planski dokumenti koji su doneti pre 1. januara 1993 godine, prestaju da važe u roku od 24 meseca, od dana stupanja na snagu ovog Zakona. Nadležni organi za donošenje ovih planskih dokumenata dužni su da u roku od 24 meseca donesu nove planske dokumente. Stavom 2. ovog člana propisano je da su u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovog zakona jedinice lokalne samouprave u obavezi da donesu planske dokumente koji imaju direktnu primenu, a koji će obuhvatiti minimalno 70% površine građevinskog područja predmetne jedinice lokalne samouprave, čime se stvara planski osnov za zakonitu izgradnju objekata i istovremeno sprečava nova bespravna gradnja. Stavom 3. istog člana propisane su novčane kazne za odgovorno lice jedinice lokalne samouprave koje ne postupa u skladu sa odredbama ovog člana.

Članom 82. Predloga zakona propisano je da planski dokumenti koji su doneti do stupanja na snagu ovog zakona ostaju na snazi. Stavom 2. istog člana propisan je postupak izrade donošenja planskih dokumenata čija je izrada započeta pre stupanja na snagu ovog zakona. U stavu 3. istog člana propisana je obaveza da se izmene i dopune planskih dokumenta usklade sa odredbama ovog zakona. Stavom 4. istog člana propisana je obaveza da se važeći planski dokumenti kao i planski dokumenti čija se izrada nastavlja u skladu sa odredbama ovog zakona dostave Centralnom registru planskih dokumenta, u roku od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Članom 83. Predloga zakona propisano je da spoljne jedinice uređaja za klimatizaciju budu instalirane na način da nemaju uticaj na neposredno okruženje. Ovim članom propisano je i da su vlasnici zgrada javne namene koje se nalaze u granicama nepokretnih kulturnih dobara i njihovoj zaštićenoj okolini u obavezi da u roku od dve godine od dana stupanja na snagu ovog Zakona sa uličnih fasada uklone sve spoljne jedinice uređaja za klimatizaciju odnosno da ovi uređaji ne budu vidljivi. Stavom 3. istog člana vlasnici zgrada, odnosno posebnih delova objekata u granicama u granicama nepokretnih kulturnih dobara i njihovoj zaštićenoj okolini su u obavezi da iste uklone u roku od 5 godina. Takođe, stavom 4. istog člana propisana je obaveza vlasnika zgrada da van granica nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline ukloni spoljne jedinice uređaja za klimatizaciju, u roku od 10 godina. Ovim članom propisane su i novčane kazne, kojom se kažnjavaju odgovorna lica u slučaju nepostupanja u propisanim rokovima. Takođe ovim članom propisano je da će se novčanom kaznom kazniti i jedinica lokalne samouprave, ukoliko u propisanom roku ne donese akt kojim se bliže uređuje način uklanjanja spoljnih jedinica uređaja za klimatizaciju. Nadzor nad primenom odredbi ovog člana vrši organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove komunalne inspekcije odnosno komunalne milicije.

Članom 84. Predloga zakona propisano je da sve nove zgrade moraju imati sertifikat o energetskim svojstvima zgrade odnosno o njihovim posebnim delovima. Takođe propisano je da su vlasnici posebnih delova objekta javne namene dužni da u roku od 3 godine od dana stupanja na snagu ovog zakona pribave sertifikat o energetskim svojstvima zgrade. Stavom 3. istog člana propisano je da su vlasnici postojećih poslovnih zgrada u obavezi da u roku od 5 godina od dana stupanja na snagu ovog Zakona, pribave sertifikat o energetskim svojstvima zgrade, odnosno njenog posebnog dela. Stavom 4. propisano je da su vlasnici postojećih stambenih zgrada dužni da u roku od 10 godine od dana stupanja na snagu ovog zakona pribave sertifikat o energetskim svojstvima zgrade, odnosno njenog posebnog dela. Ovim stavom je takođe propisano da jedinice lokalne samouprave donosi opšti akt kojim se bliže uređuje kontrola ove obaveze.

Članom 85. Predloga zakona je propisano da su vlasnici stanica za snabdevanje gorivom motornih vozila, koje se nalaze na državnim putevima Ia reda, dužni da svoje poslovanje usaglase sa odredbama ovog zakona u roku od dve godine od dana stupanja na snagu podzakonskog akta kojim se uređuje pitanje postavljanja punjača za električna vozila

Članom 86. Predloga zakona propisano je da lica koja rade u komisijama koje se obrazuju na osnovu ovog Zakona, imaju pravo na naknadu za svoj rad. Ta lica su: predsednik, zamenik predsednika, članovi, sekretar, kao i sva druga lica koja po pozivu učestvuju u radu komisije. Visinu naknade i način isplate utvrđuje Vlada odlukom, odnosno ministar rešenjem o obrazovanju komisije.

Članom 87. Predloga zakona propisano je da će svi podzakonski akti biti doneti u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Članom 88. Predloga zakona propisano je da svi započeti postupci rešavaju, odnosno okončavaju po propisima koji su važili u vreme podnošenja zahteva.

Članom 89. Predloga zakona propisano je da se odredba člana 55. stav 3. ovog zakona ne primenjuje na investitore koji su započeli izgradnju objekata na osnovu gd izdate pre 11. septembra 2009. godine, a radove nisu završili u skladu sa propisanim rokovima, do 25. maja 2025. godine.

Članom 90. Predloga zakona propisano taksativno koji se objekti mogu se graditi na poljoprivrednom i građevinskom zemljištu koje se nalazi u području za koje je pokrenut komasacioni postupak, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje poljoprivredno zemljište, ako je njihova izgradnja predviđena važećim planskim dokumentom.

Članom 91. Predloga zakona propisano je da se tehnička dokumentacija za objekte preko 10.000 m2 bruto razvijene građevinske površine obavezno izrađuje u BIM tehnologiji počev od 1.1.2028. godine, a da se planski dokumenti obavezno izrađuju u GIS tehnologiji, počev od 1.1.2028. godine.

Članom 92. propisano je da se odredbe drugih zakona kojima se na drugačiji način uređuju pitanja koja su predmet uređivanja ovog zakona neće primenjivati, osim zakona i propisa kojima se uređuje zaštita životne sredine

Članom 93. propisano je da danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu.

Članom 94. Predloga zakona propisano je da će ovaj Zakon stupiti na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, osim odredbe člana 50. stav 2. ovog zakona, u delu koji se odnosi na konzervatorski nadzor, a koje stupaju u roku od 24 meseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona i odredbe člana 54. (166g) stav 1. tačka 10), koji stupa na snagu 1. januara 2026. godine.

**IV. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENjE OVOG ZAKONA**

Za sprovođenje ovog zakona za 2023. godinu nisu potrebna dodatna finansijska sredstva iz budžeta Republike Srbije, dok će sredstva u iznosu od 16.783.000,00 dinara za potrebe neometanog rada Agencije za prostorno planiranje i urbanizam Republike Srbije biti planirana budžetom Republike Srbije za 2024. godinu. Sredstva u istom iznosu za potrebe neometanog rada Agencije biće planirana budžetom Republike Srbije za 2025. godinu.

Do početka rada Agencije poslove iz nadležnosti Agencije obavlja ministarstvo nadležno za polove prostornog planiranja i urbanizma. U tom smislu, neće biti troškova u pogledu osnivanja i opremanja Agencije.

Uvođenje Glavnog republičkog urbaniste neće uticati na budžet, imajući u vidu da će ove poslove obavljati direktor Agencije.