

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Imamo neke nedoumice po pitanju sprovođenja jednog broja postupaka u Gradskoj upravi grada Loznice, pa Vas molim da nam što pre date mišljenje o sledećem: Odredbom člana 68. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji koji se odnosi na Geodetski elaborat ispravke granica susednih parcela i spajanje susednih parcela istog vlasnika propisano je: "Vlasnik parcele, nakon izrade elaborata geodetskih radova, podnosi zahtev za ispravku granica parcele organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra". Pitanje glasi: Da li to znači da se navedeni postupak isključivo sprovodi pred organom nadležnim za poslove državnog premera i katastra koji odlučuje u ovom pravnom poslu, odnosno da lokalna samouprava po tom pitanju više nije nadležna? Do sada je nadležni organ Gradske uprave sprovodio postupak pod nazivom „Ispravka granica susednih parcela”.

Odgovor:

Ovaj postupak se sprovodi bez učešća organa nadležnog za poslove urbanizma, već se po izradi Elaborata i rešavanju imovinsko pravnih odnosa, direktno upućuje zahtev za upis na novoformiranoj parceli službi za katastar nepokretnosti na teritoriji gde se nepokretnost nalazi.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li je obavezno imenovanje glavnog urbaniste?

Odgovor:

Članom 51a Zakona nije izričito predviđena obaveza imenovanja glavnog urbaniste. Svaka jedinica lokalne samouprave će na osnovu svojih potreba odlučiti da li će imenovati glavnog urbanistu. Iz razloga celishodnosti može se dopustiti i mogućnost da tu funkciju za više opština vrši jedno lice.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

U kojim slučajevima je potrebno pribavljati informaciju o lokaciji?

Odgovor:

Zakon ne propisuje obavezno pribavljanje informacije o lokaciji. Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela, na osnovu važećeg planskog dokumenta i može je pribaviti lice koje želi da sazna osnovne informacije o konkretnoj lokaciji, pre izdavanja lokacijskih uslova, odnosno izrade idejnog rešenja koje se podnosi uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova. Postupak izdavanja informacije o lokaciji nije deo objedinjene procedure propisane Zakonom.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Imajući u vidu odredbu člana 53. Zakona o planiranju i izgradnji koja se odnosi na informaciju o lokaciji, konkretno, da se od stranke ne traži da uz zahtev priloži kopiju plana katastarske parcele, interesuje nas da li to znači da se navedeni dokument pribavlja po službenoj dužnosti u ime i za račun stranke, ili je u pitanju nešto drugo?

Odgovor:

Pribavljanje i izdavanje informacije o lokaciji nije deo objedinjene procedure i u skladu sa članom 53. Zakona, ovaj akt izdaje nadležni organ u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva. Zakonom nije propisana vrsta dokaza koji se podnose uz zahtev, tako da nadležni organ, u svakom konkretnom slučaju može tražiti od podnosioca dostavljanje dokaza na osnovu kojih je moguće izdati informaciju o lokaciji. Kako je za izdavanje informacije o lokaciji, u najvećem broju slučajeva, potrebna i kopija plana parcele, nema smetnji da nadležni organ traži da podnosilac zahteva dostavi kopiju plana parcele uz zahtev za izdavanje informacije o lokaciji ili da ga nadležni organ pribavi službenim putem.

Pitanje postavljeno: 06.05.2015.

Interesuje me da li se vrši promena namene zemljišta u postupku pribavljanja dozvole za izgradnju ekonomskog ili stambenog objekta u funkciji poljoprivrede na parceli koja je Prostornim planom definisana kao poljoprivredno zemljište, a pravilima građenja tog Plana je definisano da je na poljoprivrednom zemljištu dozvoljena izgradnja ekonomskih objekata, kao i individualnih stambenih objekata u funkciji poljoprivrede.

Odgovor:

Potrebno je primeniti odredbe prostornog plana.

Pitanje postavljeno: 06.05.2015.

Pitanje je vezano za potpisivanje urbanističkog plana, obzirom da koleginica koja je radila u službi i koja je rukovodila izradom plana je sada imenovana za gradskog urbanistu, više nije upošljenik Direkcije, a plan je u završnoj fazi. Samim tim što je imenovana za gradskog urbanistu ona je predsednik komisije za planove. Da li ona sada ima prava da potpiše plan, on bi trebalo da ide na javni uvid, ili je sada u sukobu, jer samim tim što nije upošljenik direkcije i obzirom na funkciju da je predsednik komisije za planove.

Odgovor:

U sukobu je interesa.

Pitanje postavljeno: 13.05.2015.

Na koji način se organizuje javna prezentacija Urbanističkog projekta, odnosno da li se javna prezentacija Urbanističkog projekta objavljuje u lokalnom dnevnom listu kao što je bilo po odredbama ranije važećeg zakona?

Odgovor:

Javna prezentacija urbanističkog projekta regulisana je članom 63. Zakona o planiranju i izgradnji. Istim članom ustanovljena je obaveza organa koji je potvrdio urbanistički projekat da u roku od pet

dana od dana potvrđivanja projekta, taj projekat objavi na svojoj internet stranici.

Pitanje postavljeno: 13.05.2015.

Ako na osnovu Zakonom o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl.glasnik RS" br. 132/14) više nije potrebno oglašavanje javne prezentacije Urbanističkog projekta u lokalnom dnevnom listu, na koji način se oglašava javna prezentacija Urbanističkog projekta?

Odgovor:

Javna prezentacija urbanističkog projekta regulisana je članom 63. Zakona o planiranju i izgradnji. Istim članom ustanovljena je obaveza organa koji je potvrdio urbanistički projekat da u roku od pet dana od dana potvrđivanja projekta, taj projekat objavi na svojoj internet stranici.

Pitanje postavljeno: 15.05.2015.

Uzevši u obzir da Informacija o lokaciji nije dokument koji se obavezno pribavlja u objedinjenoj proceduri, da li to znači da se pre izdavanja rešenja po čl.145 ZPI, pribavljaju lokacijski uslovi? Npr, kako definisati urbanističke uslove i parametre za izgradnju pomoćnog objekta, ili prenamenu stambenog u poslovni objekat sa rekonstrukcijom objekta, odnosno, kroz koji dokument propisati neophodne uslove i potvrditi mogućnost planirane intervencije ili izgradnje, a na osnovu planskog dokumenta ili podzakonskog akta?

Odgovor:

Zakon ne propisuje obavezno pribavljanje informacije o lokaciji. Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela, na osnovu važećeg planskog dokumenta i može je pribaviti lice koje želi da sazna osnovne informacije o konkretnoj lokaciji, pre izdavanja lokacijskih uslova, odnosno izrade idejnog rešenja koje se podnosi uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

U skladu sa čl.2 Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl. Glasnik RS“, br.35/2015), lokacijski uslovi sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: Zakon).

Izuzetno od stava 1. ovog člana lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, rekonstrukciju kojom se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu, osim u slučajevima za koje je zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

Pitanje postavljeno: 20.05.2015.

Kroz koju vrstu akta se definišu urbanističko-tehnički uslovi za radove za koje se izdaje rešenje po čl.145 ZPI, samim tim i za objekte iz čl.2 tačka 24. i 24a? Da li su to lokacijski uslovi, informacija o lokaciji, ili nešto treće? Ukoliko takva vrsta akta ne postoji, kako se očekuje da će obrađivač na

izdavanju dozvola, pored svog posla, obavljati i posao urbaniste?

Odgovor:

Zakon ne propisuje obavezno pribavljanje informacije o lokaciji. Informacija o lokaciji sadrži podatke o mogućnostima i ograničenjima gradnje na katastarskoj parceli, odnosno na više katastarskih parcela, na osnovu važećeg planskog dokumenta i može je pribaviti lice koje želi da sazna osnovne informacije o konkretnoj lokaciji, pre izdavanja lokacijskih uslova, odnosno izrade idejnog rešenja koje se podnosi uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

U skladu sa čl.2 Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl. Glasnik RS“, br.35/2015), lokacijski uslovi sadrže sve urbanističke, tehničke i druge uslove i podatke potrebne za izradu idejnog projekta, projekta za građevinsku dozvolu i projekta za izvođenje, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: Zakon).

Izuzetno od stava 1. ovog člana lokacijski uslovi se ne izdaju za izvođenje radova na investicionom održavanju objekta i uklanjanju prepreka za osobe sa invaliditetom, rekonstrukciju kojom se ne menja spoljni izgled, ne povećava broj funkcionalnih jedinica i kapacitet instalacija, adaptaciju, sanaciju, građenje zidanih ograda, kao i u svim ostalim slučajevima izvođenja radova kojima se ne vrši priključenje na komunalnu infrastrukturu, osim u slučajevima za koje je zakonom, odnosno planskim dokumentom propisana obaveza pribavljanja uslova.

Pitanje postavljeno: 26.05.2015.

U članu 65. zakona o planiranju i izgradnji piše '\ ' da se na većem broju katastarskih parcela može obrazovati jedna ili više građevinskih parcela '\ ' Da li to znači da isključivo mogu da se formiraju samo građevinske parcele od kompletne površine parcela uključenih u projekat preparcelacije ili može da ostane neki deo kao katastarska parcela ako ne ispunjava uslove za građevinsku parcelu, pa da se u nekom drugom projektu preparcelacije kada se za to stvori interes investitora taj deo katastarske parcele sa još nekom katastarskom parcelom formira u jednu novu građevinsku parcelu. Tumačenje lokalne uprave je da iz projekta preparcelacije mogu isključivo da izađu samo građevinske parcele a da ne može da ostane ni jedan deo katastarske parcele, koja bi kasnije uz neku drugu parcelu formirala građevinsku.

Odgovor:

Članom 65. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se uslovi i način preparcelacije utvrđuju u planskom dokumentu, a ukoliko planski dokument nije donet, na osnovu podzakonskog akta kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje. U stavu 2. istog člana (koji ste se i Vi pozvali) propisano je da se veći broj građevinskih parcela (na jednoj katastarskoj parceli) može deliti parcelacijom **do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji** ili ukрупniti preparcelacijom, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno, planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele, na osnovu projekta parcelacije, pod uslovima i na način propisanim u stavu 1. istog člana. Iz citiranih odredaba člana 65. Zakona o planiranju i izgradnji proizlazi da se preparcelacija ne može vršiti tako da neka parcela bude manja od minimuma utvrđenog za građevinsku parcelu shodno pravilima o parcelaciji.

Pitanje postavljeno: 09.06.2015.

Primili smo zahtev za izdavanje lokacijskih uslova za lokaciju koja pripada urbanističkom bloku za koji nije donet Plan detaljne regulacije, ali je 27.8.2014. doneta Odluka o izradi plana detaljne regulacije. U tekstu odluke nije utvrđena zabrana izgradnje u obuhvatu planskog dokumenta, samo je propisan rok od 12 meseci za izradu Nacrta plana detaljne regulacije. Da li za predmetnu lokaciju možemo izdati lokacijske uslove na osnovu člana 57.stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, uz primenu člana 27. stav 6.,a na osnovu Pravilnika o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju?

Odgovor:

Shodno članu 57. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko je za područje, na kome se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za izdavanje lokacijskih uslova, predviđena obaveza dalje planske razrade, a takav planski dokument nije donet u roku propisanom članom 27. stav 6. ovog zakona, lokacijski uslovi izdaju se na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja, i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.

U skladu sa članom 27. stav 6. odlukom o izradi planskog dokumenta iz stava 1. ovog člana može se utvrditi period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, a najduže 12 meseci od dana donošenja te odluke. Ako u propisanom roku plan detaljne regulacije ne bude usvojen, lokacijski uslovi izdaće se u skladu sa članom 57. stav 5. ovog zakona.

Ukoliko nije utvrđen period zabrane izgradnje u obuhvatu tog planskog dokumenta, mišljenja smo da je moguće izdati lokacijske uslove na osnovu podzakonskog akta kojim se uređuju opšta pravila parcelacije, uređenja i građenja i na osnovu postojećeg planskog dokumenta koji sadrži regulacionu liniju.