

Administrativne barijere u Srbiji

Izgradnja objekata i dozvole

— problemi i preporuke

Slavica Penev

Ekonomski Institut – Beograd

Izgradnja objekata I dozvole

- **Uvod**

- Registracija nekretnina
- Klasifikacija zemljišta
- Prostorni i urbanistički planovi
- Procedura dobijanja urbanističke i građevinske dozvole

- **Registracija nekretnina**
 1. **Tapijske knjige**
 2. **Zemljišne knjige**
 3. **Katastar zemljišta**
 4. **Katastar nepokretnosti**

Registracija nekretnina

1. **Zemljišne knjige** - svojinsko-pravna evidencija, karakteristična za 46% teritorije Srbije (obuhvata celu Vojvodinu i gradove u Srbiji) (1934. god.)
2. **Katastar zemljišta** – korisnička evidencija koja obuhvata celu teritoriju Republike (5 835 katastarskih opština) (oko 1920. god.)
3. **Tapijske knjige** - prvobitna svojinsko-pravna evidencija, karakteristična za jug Srbije (obuhvata mali procenat teritorije Srbije)
4. **Katastar nepokretnosti** - ustrojava se od donošenja Zakona o državnom premeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima (zakon iz 1992. dopunjen u 2002.)

Registracija nekretnina

Osnovni problemi javne evidencije o nepokretnostima

1. **Nedefinisanost vlasništva nad nekretninama**
2. **Nemogućnost stavljanja nekretnina pod hipoteku**
3. **Teškoće u procesu privatizacije***

*INVESTOR nije spreman da investira u imovinu nad kojom nisu rešeni vlasnički odnosi

Registracija nekretnina

- **Ustrojavanje katastra nepokretnosti**
- **Katastar nepokretnosti:**
 - Svojinsko – pravna evidencija karakteristična za 20% teritorije Srbije ;
 - Na katastarskim opštinama na kojima je stupio na snagu stavljani su van snage drugi sistemi evidencije koji su do tada bili u primeni.
- **Katastar nepokretnosti sadržiće podatke o :**
 - Zemljištu
 - Zgradama
 - Stanovima
 - Poslovnim prostorijama
 - Teretima i ograničenjima
 - Posebnim delovima zgrada
 - Drugim građevinskim objektima
 - Podatke o pravima na nepokretnostima i nosiocima tih prava

Registracija nekretnina

- **Prednosti jedinstvene evidencije u katastru nepokretnosti:**
 - Efikasnija i racionalnija registracija nekretnina i samog katastra
 - Razvijenija i efikasnija saradnja između institucija
 - Uvođenje informacionog sistema kojim se obezbeđuje automatizovan način prikupljanja, obrade i korišćenja podataka o nepokretnostima i pravima na njima.
 - Obezbeđivanje troškovno efektivnijih usluga

Klasifikacija zemljišta

- **Po zakonu zemlja se klasifikuje u dve kategorije:**
 - **Građevinsko zemljište (Ustavom RS je regulisano da je u državnom vlasništvu)**
 1. Gradsko građevinsko zemljište
 2. Građevinsko zemljište u građevinskoj zoni
 3. Građevinsko zemljište izvan građevinske zone
 - **Poljoprivredno zemljište (u svim oblicima svojine)**
 1. Obradivo zemljište
 2. Neobradivo zemljište

Klasifikacija zemljišta

- **Gradsko građevinsko zemljište**
 - Definisano je gradskim generalnim planom.
 - Svojina Republike Srbije.
 - Može se samo dobiti pravo korišćenja.
- **Građevinsko zemljište u građevinskoj zoni**
 - Definisano je prostornim planom ili drugim opštinskim aktom.
 - Locirano je izvan granica grada.
- **Građevinsko zemljište van građevinske zone**
 - Zemljište na kome zgrada već postoji
 - Zemljište namenjeno izgradnji u skladu sa regionalnim pravilima i planovima
- **Poljoprivredno zemljište**
 - Može biti u privatnoj i drugim oblicima svojine. Investitor može da ga kupi, a zatim izvrši prenamenu u građevinsko zemljište.

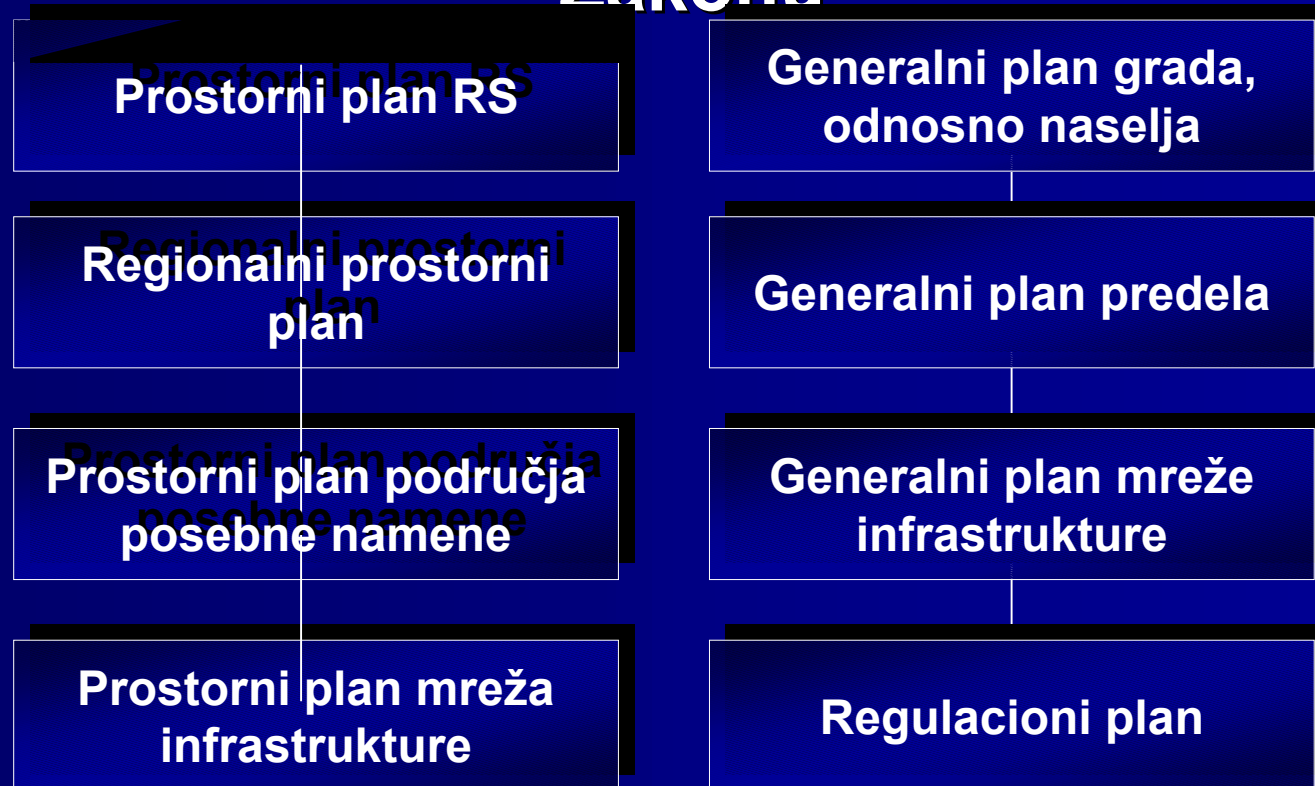
Klasifikacija zemljišta

- **Prema nacrtu Zakona o planiranju i izgradnji menja se podela zemljišta:**
 1. **Javno građevinsko zemljište (ostaje u državnom vlasništvu)**
 2. **Ostalo građevinsko zemljište (može biti u svim oblicima svojine)**
- **Javno građevinsko zemljište:**
 - **Zemljište sa izgrađenim objektima u opštoj upotrebi (javni putevi, parkovi, trgovi, ulice, vodovod, kanalizacija, javna rasveta, objekti u oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite, itd) ili koje je planom namenjeno za izgradnju tih objekata .Ovo zemljište je u državnoj svojini i van prometa.**
- **Ostalo građevinsko zemljište:**
 - **Obuhvata sve ostale vrste građevinskog zemljišta**
 - **Može biti u svim oblicima svojine i može biti u prometu**

- **Promene koje treba da nastanu uvođenjem novog Zakona :**
 - Uvodi se tržište građevinskog zemljišta (još uvek ograničeno Ustavom Srbije);
 - Lokalna samouprava uređuje i upravlja javnim zemljištem, a na ostalom ima samo pravo preče kupovine;
 - Lokalna samouprava pribavlja zemljište za javne namene kupovinom, razmenom i eksproprijacijom ali plaćajući pravu tržišnu cenu ranijem vlasniku, čime se maksimalno štiti privatna imovina;
 - Prodajna cena zemljišta je nov instrument te opština kupuje neuređeno a prodaje ili daje u zakup uređeno zemljište i tako ostvaruje prihod za uređivanje na ekonomskim osnovama;

Prostorni i urbanistički planovi

- Prostorni i urbanistički planovi prema važećem Zakonu



Prostorni i urbanistički planovi

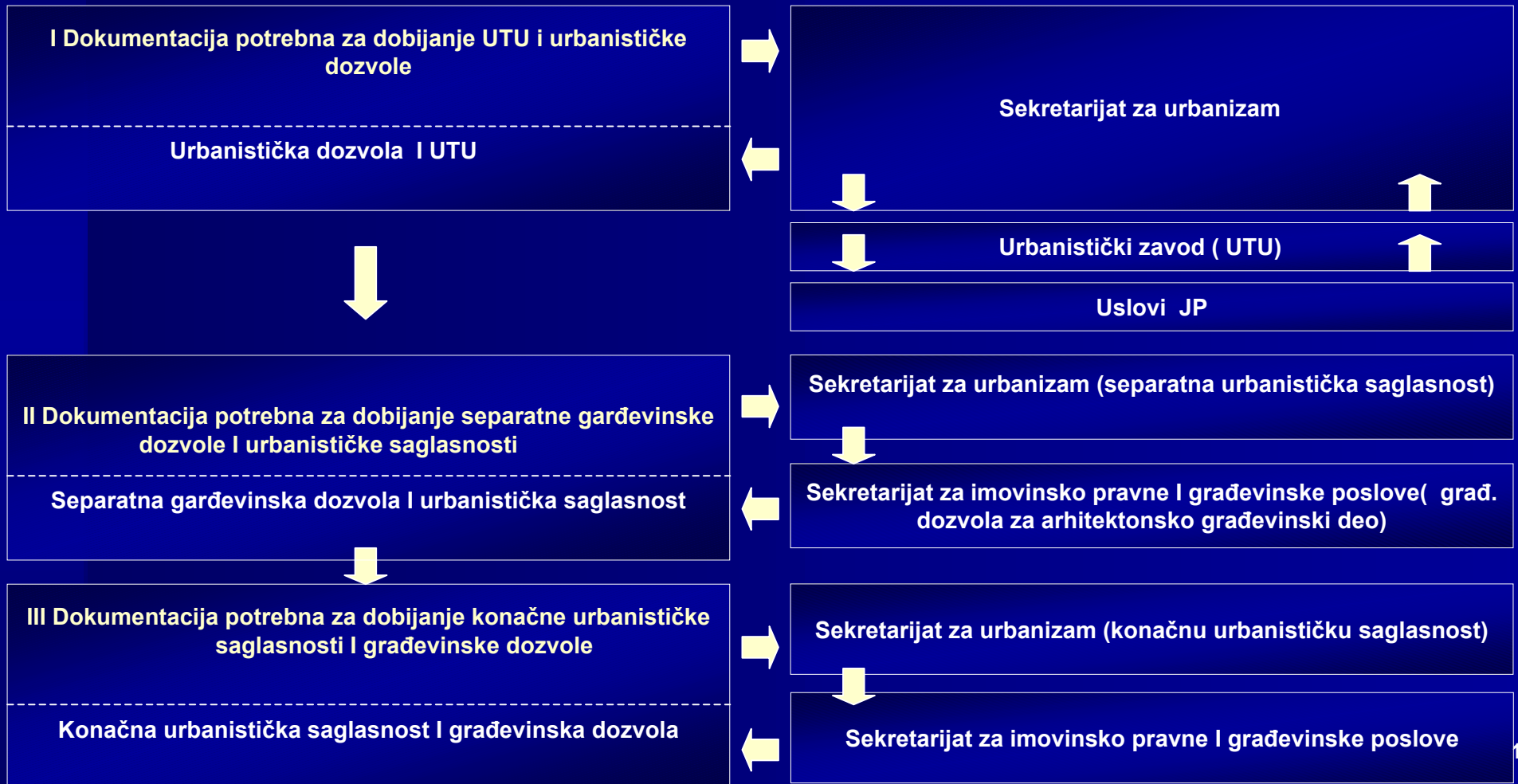
- **Prostorni i urbanistički planovi prema važećem Zakonu**
 - **Problemi:**
 - **Regulacioni planovi nisu napravljeni za mnoga naselja;**
 - **U tim slučajevima koriste ranije usvojeni detaljni urbanistički planovi;**
 - **U nekim sredinama nisu doneti čak ni generalni planovi;.**
 - **Ukoliko ne postoji regulacioni plan urbanističke uslovljenosti za izgradnju se definišu izradom urbanističkog projekta;**
 - **Postojeći planovi nisu fleksibilni i ukoliko postoje odstupanja planovi se najčešće ne poštuju.**

Urbanistička i građevinska dozvola

Šema redovne procedure za izdavanje urbanističke I građevinske dozvole po zahtevima koji predstavljaju bitnu promenu u prostoru

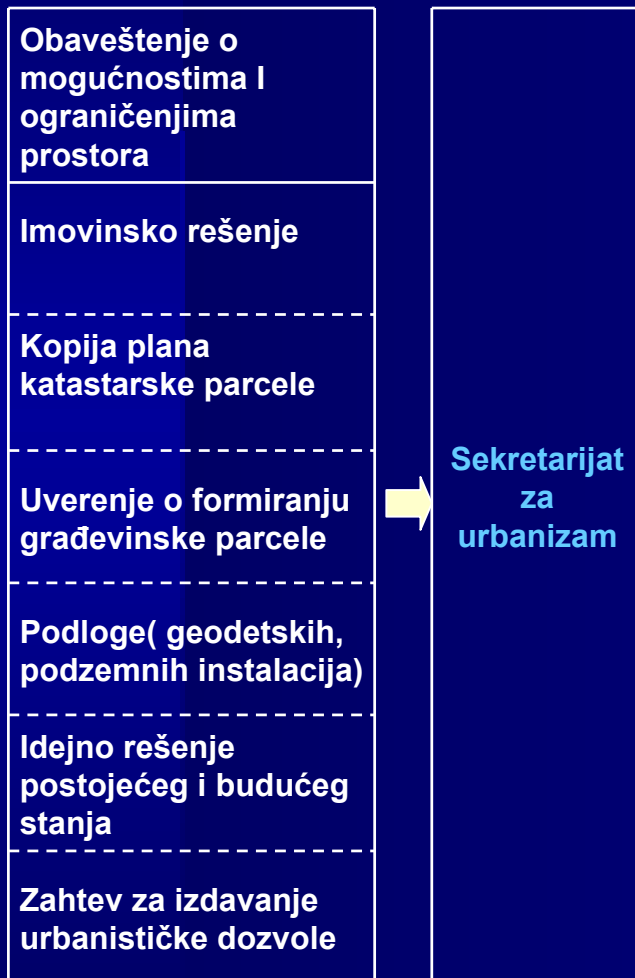
Dokumentacija koju pribavlja investitor

Institucija kojoj se podnosi dokumentacija

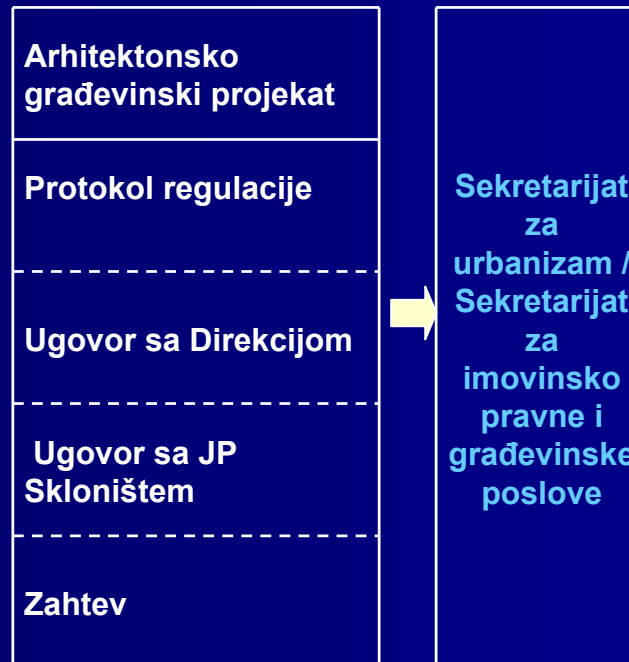


Urbanistička i građevinska dozvola

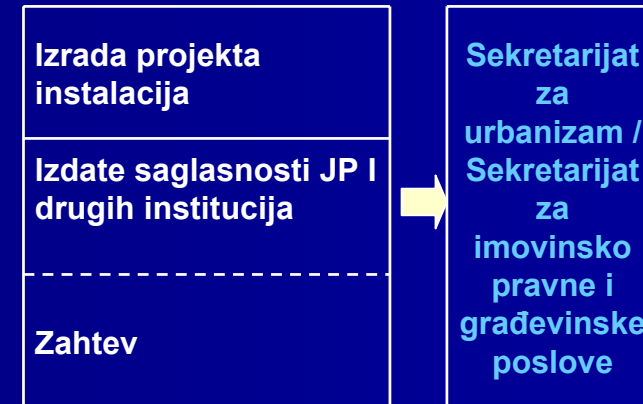
I Dokumentacija potrebna za dobijanje UTU i urbanističke dozvole koju pribavlja investitor



II Dokumentacija potrebna za dobijanje separate urbanističke saglasnosti i građevinske dozvole koju pribavlja investitor



III Dokumentacija potrebna za dobijanje konačne urbanističke saglasnosti i građevinske dozvole koju pribavlja investitor



Urbanistička i građevinska dozvola

- **Glavni zakoni koji regulišu oblast planiranja i izgradnje:**
 1. **Zakon o izgradnji objekata**
 2. **Zakon o planiranju i uređenju prostora i naselja**
 3. **Zakon o građevinskom zemljištu**
 4. **Zakon o posebnim uslovima za izdavanje građevinske, odnosno upotrebne dozvole za određene objekte**

Urbanistička i građevinska dozvola

- **Postojeća procedura - osnovne karakteristike:**
 1. Postojeća procedura je nedavno delimično pojednostavljena.
 2. Investitor može dobiti na jednom mestu urbanističko tehnicke uslove, uslove javnih komunalnih preduzeca za prikljuke na mrezu kao i uslove za projektovanje instalacija.
 3. Po dobijanju urbanisticke saglasnosti i delimične građevinske dozvole na arhitektonsko - građevinski projekat investitor može da gradi.