

ZAKON O OZAKONJENJU OBJEKATA

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se uslovi, postupak i način ozakonjenja objekata, odnosno delova objekta izgrađenih bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju (u daljem tekstu: nezakonito izgrađeni objekti), uslovi, način i postupak izdavanja rešenja o ozakonjenju, pravne posledice ozakonjenja, kao i druga pitanja od značaja za ozakonjenje objekata.

Odredba stava 1. ovog člana odnosi se i na pomoćne i druge objekte koji su u funkciji glavnog objekta (garaže, ostave, septičke jame, bunari, bazeni, cisterne za vodu i sl.) ili su u funkciji odvijanja tehnološkog procesa u zgradi, koji se smatraju sastavnim delom nezakonito izgrađenog glavnog objekta i ozakonjuju se zajedno sa glavnim objektom, u skladu sa ovim zakonom.

Odredba stava 1. ovog člana odnosi se i na objekte, odnosno izvedene radove u skladu sa članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14 i 145/14).

Odredba stava 1. ovog člana odnosi se i na podzemne vodove (podzemne instalacije), kao i na nadzemne vodove (nadzemne instalacije), ako po tehničkim karakteristikama i položaju predstavljaju samostalne objekte.

Član 2.

Ozakonjenje, u smislu ovog zakona, predstavlja javni interes za Republiku Srbiju.

Član 3.

Predmet ozakonjenja, u smislu ovog zakona, jeste objekat koji je završen u građevinskom smislu.

Izuzetno od odredbe stava 1. ovog člana, kada je predmet ozakonjenja zgrada, predmet ozakonjenja može biti i zgrada na kojoj su izvedeni samo konstruktivni građevinski radovi (temelj, armiranobetonski ili čelični stubovi sa gredama, odnosno armiranobetonska tavanica, krovna konstrukcija), sa ili bez završene fasade.

Stepen završenosti objekta za ostale objekte koji su predmet ozakonjenja, utvrđuje se u zavisnosti od vrste i namene objekta.

Član 4.

Ovaj zakon se ne primenjuje na objekte koji su izgrađeni bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju u skladu sa propisima po kojima u vreme izgradnje nije bila propisana obaveza pribavljanja građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju, u skladu sa propisima kojima se uređuje upis prava svojine na nepokretnostima.

Ovaj zakon se ne primenjuje na objekte za koje je, u skladu sa ranije važećim propisima izdata privremena građevinska dozvola. Vlasnik takvog objekata stiče pravo na upis prava svojine, pribavljanjem rešenja o 2 upotrebnoj dozvoli, u smislu zakona kojim se uređuje izgradnja objekata. Nadležni organ za izdavanje upotrebne dozvole dužan je da izda rešenje o upotrebnoj dozvoli po zahtevu vlasnika takvog objekta. Izdata upotrebna dozvola je isprava podobna za upis u smislu zakona kojim se uređuje državni premer i katastar.

Ovaj zakon se ne primenjuje na objekte za koje je izdato rešenje o građevinskoj dozvoli, a koja se koristi bez izdatog rešenja o upotrebnoj dozvoli. Rešenje o upotrebnoj dozvoli pribavlja se u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata, a komisija za tehnički pregled prilikom utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu tu činjenicu utvrđuje na osnovu izdate građevinske dozvole i glavnog projekta, na osnovu propisa koji je važio u vreme izdavanja građevinske dozvole.

Izuzetno od stava 3. ovog člana, ako je u postupku legalizacije izdato rešenje o građevinskoj dozvoli, ali ne i rešenje o upotrebnoj dozvoli, takav postupak se okončava u skladu sa odredbama ovog zakona, odnosno nadležni organ donosi rešenje o ozakonjenju, bez sprovođenja postupka propisanog ovim zakonom.

Ako je u postupku legalizacije podnosilac zahteva uredio odnose sa jedinicom lokalne samouprave u skladu sa odredbama zakona koji je primenjivan u to vreme, ali nadležni organ nije naknadno izdao građevinsku dozvolu do dana stupanja na snagu ovog zakona, jedinica lokalne samouprave je dužna da tom licu izvrši povraćaj uplaćenih sredstava.

Ovaj zakon se ne primenjuje na objekte koji se u smislu zakona kojim se uređuje odbrana smatraju vojnim objektima, odnosno na objekte koji se u smislu zakona kojim se uređuje rudarstvo smatraju rudarskim objektima, postrojenjima i uređajima.

II. USLOVI ZA OZAKONJENJE

Član 5.

Predmet ozakonjenja ne može biti objekat:

1) izgrađen, odnosno rekonstruisan na zemljištu nepovoljnom za građenje (klizišta, močvarno tlo i sl.);

2) izgrađen, odnosno rekonstruisan od materijala koji ne obezbeđuje trajnost i sigurnost objekta;

3) izgrađen na površinama javne namene, odnosno na zemljištu planiranom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene za koje se, u skladu sa odredbama posebnog zakona, utvrđuje javni interes i koji su u obaveznoj javnoj svojini u skladu sa odredbama drugih posebnih zakona;

4) izgrađen u prvom i drugom stepenu zaštite prirodnog dobra (osim vikendica i drugih porodičnih objekata za odmor u drugom stepenu zaštite prirodnog dobra), odnosno u zoni zaštite kulturnog dobra od izuzetnog značaja i zoni zaštite kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne baštine, odnosno radovi na samom kulturnom dobru od izuzetnog značaja ili dobru upisanom u Listu svetske kulturne baštine, izgrađen u zonama sanitarne zaštite izvorišta vodosnabdevanja, izgrađen u vojnom kompleksu i zaštitnim zonama oko vojnih kompleksa i objekata infrastrukture posebne namene, odnosno izgrađen, rekonstruisan ili dograđen suprotno propisima o odbrani kojima su propisane posebne obaveze za izgradnju objekata, kao i drugi objekti izgrađeni u zaštitnim zonama u skladu sa odredbama posebnih zakona (u 3 zaštitnom pojasu: puta, železnice, dalekovoda, vodotoka, poletno-s

5) izgrađen u zaštitnoj zoni duž trase radio koridora, na pravcima prostiranja usmerenih radio signala između radio stanica, u kojoj nije dozvoljena izgradnja ili postavljanje drugih radio stanica, antenskih sistema ili drugih objekata koji mogu ometati prostiranje radio signala ili uzrokovati štetne smetnje.

Izuzetno od odredbe stava 1. tačka 1) ovog člana nadležni organ će izdati rešenje o ozakonjenju, ako u postupku bude pribavljen odgovarajući dokaz da je taj objekat stabilan, da ne ugrožava stabilnost terena i susedne objekte. Stabilnost objekta i ugrožavanje stabilnosti terena i susednih objekata utvrđuju se na osnovu izveštaja, grafičkih priloga planskog dokumenta sa označenim površinama - tla koje je nepovoljno za građenje, inženjersko-geoloških izveštaja i drugih dokaza na osnovu kojih se može utvrditi ova činjenica.

Izuzetno od odredbe stava 1. tač. 3) i 4) ovog člana nadležni organ će izdati rešenje o ozakonjenju, ako u postupku bude pribavljena saglasnost upravljača javnog dobra, odnosno saglasnost organizacije nadležne za zaštitu prirodnih, odnosno kulturnih dobara

Predmet ozakonjenja ne može biti objekat za koji je nadležni organ, u skladu sa ranije važećim propisima kojima je bila uređena legalizacija objekata, doneo rešenje kojim se odbija zahtev za legalizaciju, a koje je pravnosnažno u upravnom postupku.

Izuzetno od odredbe iz stava 1. ovog člana, ako je po pravnosnažnosti rešenja kojim se odbija zahtev za legalizaciju, promenjen planski dokument ili je zahtev odbijen iz razloga koji su ovim zakonom drugačije propisani, a povoljniji su za vlasnika nezakonito izgrađenog objekta, nadležni organ konstatuje ovu činjenicu i nastavlja postupak ozakonjenja u skladu sa ovim zakonom.