

Zakon o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 62/2023)

U Službenom glasniku Republike Srbije broj 62 od 28.07.2023. godine objavljen je Zakon o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: „Zakon“), koji je stupio na snagu osmog dana od dana objavljivanja, odnosno **05.08.2023. godine**, s izuzetkom odredbi člana 153 stavovi 6 i 7 Zakona (stručni i konzervatorski nadzor) čija primena počinje po isteku 12 meseci od stupanja na snagu Zakona i odredbe člana 166g stav 1 tačka 10 Zakona (izdavanje sertifikata zelene gradnje) koja se primenjuje od 01.01.2026. godine.

Imajući u vidu da se radi o veoma obimnim izmenama i dopunama Zakona, u ovom Newsletteru biće obrađene neke od najznačajnijih novina.

U prvom redu, Zakon predviđa osnivanje **Agencije za prostorno planiranje i urbanizam Republike Srbije** (u daljem tekstu: „Agencija“) čiji je osnovni cilj obezbeđivanje uslova za efikasno sprovođenje i unapređivanje politike planiranja i uređenja prostora u Republici Srbiji. Formiranjem Agencije deo nadležnosti određenih državnih organa prenosi se na Agenciju. Konkretno, svi planski dokumenti koji se donose u skladu sa ovim Zakonom evidentiraju se u Centralnom registru planskih dokumenata, a Republički geodetski zavod je 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. U tom smislu, 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.

Takođe, Zakon uvodi veliki broj novih termina i instituta, među kojima se našla i **brownfield lokacija**. Propisana je obaveza jedinica lokalnih samouprava da u roku od šest meseci od dana osnivanja Agencije, dostave podatke o brownfield lokacijama na svojoj teritoriji. Takođe je propisana i obaveza Agencije da u roku od šest meseci od dostavljanja podataka o brownfield lokacijama sačini registar podataka o tim lokacijama i učini ga javno dostupnim. Brownfield lokacije su lokacije industrijskih i komercijalnih sadržaja, koje se ne koriste u dužem vremenskom periodu, a imaju potencijal za urbanu obnovu.

Zakonom je propisana **obaveza priključenja svih vlasnika objekata na postojeću infrastrukturu**, naročito na infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, gasovoda i daljinskog grejanja. Vlasnik objekta koji se priključuje nema obavezu plaćanja naknade za priključenje na navedenu infrastrukturu, već je to obaveza privrednog društva čiji je osnivač Republika Srbija, autonomna pokrajina odnosno jedinica lokalne samouprave. Cilj zakonodavca je da se u svim jedinicama lokalne samouprave obavezno izvrši priključenje svih korisnika na postojeću infrastrukturu.

Dalje, predviđene su i **određene uštede za investitore**. Konkretno, investitor koji po završetku objekta pribavi sertifikat zelene gradnje ima pravo na umanjenje obračunatog doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u visini od 10 % u odnosu na ukupno određeni iznos doprinosa. Navedeno predstavlja stimulativnu meru za izgradnju što većeg

broja objekata koji ispunjavaju uslove za dobijanje sertifikata zelene gradnje.

Pored toga, Zakon propisuje da sve nove zgrade moraju imati **sertifikat o energetske svojstvima zgrade**, odnosno o njihovim posebnim delovima. Takođe, predviđeno je da su vlasnici posebnih delova objekta javne namene dužni da u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovog Zakona pribave sertifikat o energetske svojstvima zgrade. Sa druge strane, vlasnici postojećih poslovnih zgrada su u obavezi da u roku od 5pet godina od dana stupanja na snagu ovog Zakona, pribave sertifikat o energetske svojstvima zgrade, odnosno njenog posebnog dela.

Takođe, uvodi se i **obavezan energetske pasoš** za sve zgrade. Energetske pasoš sadrži podatke o energetske razredu u koji je objekat svrstan po potrošnji energije, a takvih razreda je osam. Energetske najefikasnije zgrade najviše štede energiju za grejanje i hlađenje i imaju oznaku A+ a najniži razred je G. Ovaj dokument je deo tehničke dokumentacije i uslovljava i investitore. Kazna za nemanje energetske pasoša ići će i do 50.000 dinara.

Jedna od najvažnijih posledica stupanja na snagu Zakonu svakako predstavlja **ukidanje Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinske zemljištu uz naknadu** („Sl. glasnik RS“, br. 64/2015 i 9/2020). Naime, 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 (sportske društva i udruženja, stambene i zemljoradničke zadruge, kao i lica na koja se primenjuje

Aneks G o sukcesiji), biti uređen posebnim propisima, te dok ta lica ne ostvare pravo propisano posebnim zakonima, biće potrebno urediti i njihov pravni status.

Među novinama je i **uvođenje glavnog republičke urbaniste** i propisivanje njegovih nadležnosti, sa ciljem pojačanog nadzora u oblasti prostornog i urbanističkog planiranja na teritoriji Republike Srbije, kako na lokalnom tako i na republičke nivou.

U cilju 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 donosi **prostorni plan područja posebne namene**, kao jedan od ključnih planskih instrumenata zaštite i kontrole ovih zaštićenih dobar. Takođe, u cilju dalje zaštite ovog prostora kroz odredbe u vezi „zelene agende“ uvodi se izrada Studija zaštite nepokretnih kulturnih dobara.

Dalje, Zakonom je propisano da spoljne jedinice uređaja za klimatizaciju budu instalirane na način da nemaju uticaj na neposredno okruženje. Konkretno, vlasnici zgrada javne namene koje se nalaze u granicama nepokretnih kulturnih dobara i njihovoj zaštićenoj okolini dužni su 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. Vlasnici zgrada, odnosno posebnih delova objekata u granicama nepokretnih kulturnih dobara i njihovoj zaštićenoj okolini su u obavezi da iste uklone u roku od pet godina.

Sa druge strane, vlasnici zgrada van granica nepokretnih kulturnih dobara i

njihove zaštićene okoline u obavezi su da uklone spoljne jedinice uređaja za klimatizaciju, u roku od deset godina. Propisane su novčane kazne kako za vlasnike u slučaju nepostupanja u propisanim rokovima, tako i za jedinice lokalne samouprave, ukoliko u propisanom roku ne donese akt kojim se bliže uređuje način uklanjanja spoljnih jedinica uređaja za klimatizaciju.

Za sve dodatne konsultacije ili pravnu pomoć, možete se obratiti timu Tasić & Partneri putem maila na office@tasiclaw.com ili putem telefona na +381116302233.