



**INVEST IN PANČEVO**  
Investirajte u Pančevo



# VODIČ ZA DOBIJANJE GRAĐEVINSKIH DOZVOLA

GRAD PANČEVO  
Odeljenje za lokalni ekonomski razvoj



Decembar 2015.



Grad mogućnosti.

Poštovani,

Zadovoljstvo mi je što ste pokazali interesovanje da investirate u grad Pančevo, grad sa bogatim industrijskim i kulturnim nasleđem, a koji danas nudi sjajne mogućnosti za poslovanje, uspeh, zaradu, ali i obrazovanje, rekreaciju i razonodu.

Grad Pančevo je na mapi Jugoistočne Evrope grad koji poseduje "Business friendly certifikate South East Europe" sertifikat grada sa povoljnim poslovnim okruženjem. Grad smo sa jasno definisanim planovima razvoja kao i programima podrške postojećoj privredi i potencijalnim investitorima. Naša lokalna samouprava je posvećena pružanju efikasnih i kvalitetnih usluga, pravovremenih i preciznih informacija, olakšavanju procedura koje su u našoj nadležnosti, i uopšte, stvaranju iskrenog partnerskog odnosa sa poslovnom zajednicom. Neprekidno radimo na tome da se investicije mogu još lakše realizovati te i Vodič, koji je pred Vama, napravljen je sa ciljem da Vam pomogne pri planiranju i olakša realizaciju investicije predstavljanjem koraka koje je neophodno preduzeti prilikom izgradnje objekta.

Želim Vam prosperitet i uveren sam da ćemo uspeti zajedno!

Saša Pavlov, Gradonačelnik

# VODIČ ZA DOBIJANJE GRAĐEVINSKIH DOZVOLA

## KORACI U IZGRADNJI OBJEKTA

<b>1</b>	<b>Zahtev za izdavanje informacije o lokaciji</b>
<b>2</b>	<b>Projekat preparcelacije ili parcelacije *</b>
<b>3</b>	<b>Urbanistički projekat **</b>
<b>4</b>	<b>Zahtev za izdavanje lokacijskih uslova</b>
<b>5</b>	<b>Zahtev za izdavanje građevinske dozvole</b>
<b>6</b>	<b>Prijava početka radova</b>
<b>7</b>	<b>Izjava o završetku izrade temelja</b>
<b>8</b>	<b>Izjava o završetku objekta u konstruktivnom smislu</b>
<b>9</b>	<b>Zahtev za priključenje objekta na infrastrukturu</b>
<b>10</b>	<b>Upotrebna dozvola</b>

\* Projekat preparcelacije ili parcelacije se izrađuje kada je potrebno formirati parcelu/ parcele. Obaveza investitora je da do izdavanja upotrebne dozvole izvrši spajanje parcela.

\*\* Urbanistički projekat se izrađuje ukoliko je predviđeno urbanističkim planom pre izdavanja lokacijskih uslova.

**Decembar 2015.**

**Potrebna dokumenta:**

1. Kopija plana iz katastra nepokretnosti, u originalu, ne starija od 6 meseci.

**Takse:**

**1. Akontacija troškova za izdavanje informacije o lokaciji:** 6.309,00 dinara, žiro račun broj 840-742341843-24, broj modela 97, poziv na broj 76-226-74234102, svrha plaćanja: akontacija za izradu informacije, primalac: prihodi koji ostvaruju organi i organizacije gradova.

**2. Gradska administrativna taksa:** 1050,00 dinara, žiro račun: 840-742241843-03, br. modela 97, poziv na broj 76-226-74234102, svrha plaćanja: akontacija za izradu informacije, primalac: prihodi koji ostvaruju organi i organizacije gradova.



## Zahtev za potvrđivanje projekta preparcelacije, odnosno projekta parcelacije

Projekat preparcelacije ili projekat parcelacije se izrađuje kada je potrebno formirati građevinsku parcelu/parcele.

### Potrebna dokumentacija:

1. Projekat preparcelacije ili projekat parcelacije urađen u skladu sa podzakonskim aktima.

### Takse:

**1. Gradska administrativna taksa** – 1.567,00 dinara, žiro račun broj 840-742241843-03, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: gradska administrativna taksa, primalac: Grad Pančevo.

**2. Gradska administrativna taksa** – 111,00 dinara, žiro račun broj 840-742241843-03, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: gradska administrativna taksa, primalac: Budžet grada Pančeva.



## Zahtev za potvrđivanje urbanističkog projekta

Urbanistički projekat se izrađuje kada je to predviđeno urbanističkim planom ili po zahtevu investitora za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja javne namene i urbanističko-arhitektonske razrade lokacije.

### Potrebna dokumentacija:

1. Urbanistički projekat izrađen u skladu sa podzakonskim aktima.

### Takse:

**1. Gradska administrativna taksa – za potvrđivanje UP i to:**

- višeporodično stanovanje 18.406,00 dinara
- komercijalna delatnost 21.473,00 dinara
- proizvodna delatnost 11.044,00 dinara
- ostale namene 13.497,00 dinara

žiro račun broj 840-742241843-03 broj modela 97 poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: gradska administrativna taksa, primalac: Grad Pančevo.

**2. Akontacija troškova za sprovođenje postupka potvrđivanja UP – 8.371,00 dinara, žiro račun broj 840-742341843-24, broj modela 97, poziv na broj 76-226-74234102, svrha plaćanja: akontacija za deo naknade troškova u postupku potvrđivanja UP, primalac: prihodi koji ostvaruju organi i organizacije gradova.**



**Zahtev za izdavanje lokacijskih uslova**

\***Ukoliko nisu ispunjeni formalni uslovi** za postupanje po zahtevu, odnosno ukoliko idejno rešenje sadrži nedostatke, nadležni organ donosi zaključak o odbacivanju u roku od 5 dana od dana podnošenja zahteva. Doneti zaključak proizvodi pravno dejstvo ukoliko u roku od 10 dana od dana prijema zaključka, a najkasnije u roku od 30 dana od dana objavljivanja zaključka na internet stranici organa podnosilac zahteva ne otkloni sve utvrđene nedostatke;

\*Podnosilac zahteva ima pravo pravo prigovora na zaključak u roku od 3 dana od dana prijema Gradskom veću grada Pančeva;

\***Ukoliko su ispunjeni formalni uslovi** za dalje postupanje nadležni organ u roku od 5 radnih dana upućuje zahtev za izdavanje uslova imaocima javnih ovlašćenja koji u roku od 15 radnih dana dostavljaju lokacijske uslove nadležnom organu;

\*Lokacijski uslovi se izdaju u roku od pet radnih dana od dana pribavljanja svih potrebnih uslova i drugih podataka od imaoca javnih ovlašćenja;

\*Na izdate lokacijske uslove može se podneti prigovor u roku od 3 dana od dana dostavljanja Gradskom veću grada Pančeva.

**Potrebna dokumenta**

1. Idejno rešenje.

**Takse**

**1. Gradska administrativna taksa** – 1.050,00 dinara, žiro račun broj 840-742241843-03, broj modela 97, poziv na broj 76-226-74234102, svrha plaćanja: akontacija za izradu uslova, primalac: prihodi koji ostvaruju organi i organizacije gradova.

**2. Troškovi nadležnog organa za uzradu lokacijskih uslova** u iznosu od 6.309,00 din. žiro račun broj 840-742241843-03, broj modela 97, poziv na broj 76-226-74234102, svrha plaćanja : prihodi koji ostvaruju organi i organizacije gradova.

\*Lokacijski uslovi važe 12 meseci od dana izdavanja ili do isteka važenja građevinske dozvole izdate u skladu sa tim uslovima.

\*Podnosilac zahteva može podneti zahtev za izmenu jednog ili više uslova za projektovanje, odnosno priključenje objekata na infrastrukturnu mrežu u kom slučaju se vrši izmena lokacijskih uslova.

**Zahtev za izdavanje građevinske dozvole**

\***Ukoliko nisu ispunjeni formalni uslovi** za postupanje po zahtevu, nadležni organ donosi zaključak o odbacivanju u roku od 5 radnih dana od dana podnošenja zahteva. Doneti zaključak proizvodi pravno dejstvo ukoliko u roku od 10 dana od dana prijema zaključka, a najkasnije u roku od 30 dana od dana objavljivanja zaključka na internet stranici organa podnosilac zahteva ne otkloni sve utvrđene nedostatke;

\*Podnosilac zahteva ima pravo žalbe na zaključak u roku od 5 dana od dana prijema Gradskom veću grada Pančeva;

\***Ukoliko su ispunjeni formalni uslovi** za dalje postupanje nadležni organ utvrđuje postojanje odgovarajućeg prava na zemljištu, odnosno objektu i u roku od 5 radnih dana od dana podnošenja zahteva donosi rešenje;

\*Rešenje se u roku od 3 dana od dana donošenja dostavlja podnosiocu zahteva, na koje podnosilac zahteva ima pravo žalbe u roku od 8 dana od dana prijema.

**Potrebna dokumenta**

1. Projekat za građevinsku dozvolu;
2. Izvod iz projekta;
3. Dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu ili objektu u smislu Zakona, osim ako je to pravo upisano u javnoj knjizi ili je uspostavljeno zakonom (ugovor o službenosti i sl.);  
\*saglasnost preostalih suvlasnika, overena u skladu sa zakonom, ako se gradi ili se izvode radovi na zemljištu ili objektu koji je u suvlasništvu više lica.  
\*ugovor sa vlasnikom objekta, odnosno sa vlasnicima posebnih delova objekta, ako se vrši nadziđivanje, odnosno pretvaranje zajedničkih prostorija u stambeni, odnosno poslovni prostor, u skladu sa Zakonom o održavanju stambenih zgrada;
4. Ugovor između investitora i finansijera, ako postoji
5. Ugovor između investitora i imaoaca javnih ovlašćenja, odnosno drugi dokaz o obezbeđivanju nedostajuće infrastrukture, ako je to uslov za izdavanje građevinske dozvole predviđen lokacijskim uslovima;
6. Energetsku dozvolu za izgradnju energetskih objekata za koje postoji obaveza pribavljanja energetske dozvole;
7. Uslovi za projektovanje i priključenje objekata na distributivni, odnosno prenosni sistem električne energije, odnosno prirodnog gasa, pribavljeni u skladu sa zakonom kojim se uređuje energetika, a nisu sadržani u lokacijskim uslovima.

**Takse**

**1. Republička administrativna taksa** za izdavanje građevinske dozvole - 1.070,00 dinara žiro račun broj 840-742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija.

**2. Troškovi nadležnog organa za izradu rešenja** u iznosu od 1050,00 žiro račun broj 840-742341843-24, broj modela 97, poziv na broj 76 -226 -74234102, svrha plaćanja troškovi nadležnog organa za izradu rešenja, primalac: prihodi koje ostvaruju organi i organizacije gradova.

**Građevinska dozvola važi pet godina.**



## Prijava početka građenja

Investitor je dužan da organu koji je izdao građevinsku dozvolu, odnosno rešenje o izvođenju radova za koje se ne pribavlja građevinska dozvola (član 145), prijavi početak građenja objekta, odnosno izvođenje radova 8 dana pre početka izvođenja radova.

Uz prijavu radova podnosi se:

\***dokaz o uplati republičke administrativne takse** u iznosu od 1070,00 din. žiro račun br.840-742221843-57 br.modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija;

\***Troškovi nadležnog organa za izradu rešenja**, odnosno obaveštenja u iznosu od 1050,00 žiro račun broj 840-742341843-24, broj modela 97, poziv na broj 76 -226 -74234102, svrha plaćanja troškovi nadležnog organa za izradu rešenja, primalac: prihodi koje ostvaruju organi i organizacije gradova;

\*Dokaz o izmirenju doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, ako je rešenjem o građevinskoj dozvoli predviđeno jednokratno plaćanje te obaveze;

\*Dokaz da je sredstvo obezbeđenja plaćanja doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta predato JP"Direkcija za izgradnju i uređenje Pančeva" Pančevo, ako je rešenjem o građevinskoj dozvoli predviđeno plaćanje te obaveze na rate i dokaz o uplati prve rate;

\*Saglasnost na procenu uticaja na životnu sredinu, ako je obaveza njene izrade utvrđena propisom kojim se uređuje procena uticaja na životnu sredinu;

\*Akt ministarstva nadležnog za poslove finansija o uvođenju u posed nepokretnosti, odnosno zaključen ugovor o pravu službenosti, ako je rešenje o građevinskoj dozvoli izdato na osnovu konačnog rešenja o eksproprijaciji;

\*Projekat za izvođenje u slučaju ako je za tu vrstu objekta utvrđena obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju u pogledu mera zaštite od požara.



### Izjava o završetku izrade temelja

Izvođač radova je dužan da organu koji je izdao građevinsku dozvolu podnese izjavu o završetku izrade temelja.

Uz izjavu se podnosi:

\*Geodetski snimak izgrađenih temelja, u skladu sa propisima kojima je uređeno izvođenje geodetskih radova;

\*Izjava izvođača o završetku izrade temelja;

\***Republička administrativna taksa** u iznosu od 1.790,00 dinara žiro račun broj 840-742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija.



**Izjava o završetku izrade objekta u konstruktivnom smislu**

Izvođač radova je dužan da organu koji je izdao građevinsku dozvolu podnese izjavu o završetku objekta u konstruktivnom smislu.

Uz izjavu se podnosi:

\*Izjava izvođača o završetku objekta u konstruktivnom smislu;

\***Republička administrativna taksa** u iznosu od 1.790,00 dinara žiro račun broj 840-742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija.

**Zahtev za priključenje objekta na infrastrukturu**

Investitor je dužan da organu koji je izdao građevinsku dozvolu, podnese zahtev za priključenje objekata na infrastrukturu.

Uz zahtev podnosi se:

\***dokaz o uplati republičke administrativne takse** u iznosu od 1790,00 din. žiro račun br.840-742221843-57 br.modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija:

\*\***dokaz o uplati naknade, odnosno takse za priključenje objekta na odgovarajuću infrastrukturu.**

### Zahtev za izdavanje upotrebne dozvole

Rok za izdavanje upotrebne dozvole je 7 radnih dana od dana prijema zapisnika komisije za tehnički pregled objekta, odnosno dokumentacije propisane Zakonom o planiranju i izgradnji. Tehničkim pregledom objekta utvrđuje se njegova podobnost za upotrebu, a izdata upotrebna dozvola je osnov za uknjižbu objekta u katastar nepokretnosti.

#### Potrebna dokumenta

1. Projekat za izvođenje, odnosno projekat izvedenog stanja;
2. Izveštaj komisije za tehnički pregled;
3. Elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
4. Elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije;
5. Dokaz o uplati propisanih taksi, odnosno naknada imaočima javnih ovlašćenja navedenih u lokacijskim uslovima, osim naknade za koje je nadležnom organu dokaz o plaćanju dostavljen prilikom podnošenja zahteva za priključenje na infrastrukturu.

#### \*Za objekte "A" kategorije

Uz zahtev se podnosi sledeća dokumentacija:

1. Potvrda izdata od strane ovlašćenog lica koje ispunjava uslove propisane zakonom za odgovornog projektanta, odnosno odgovornog izvođača radova:
  - o tome da je objekat završen i izveden u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, odnosno odobrenje za izgradnju,
  - o tome da je objekat priključen ili je podoban da bude priključen na infrastrukturnu mrežu za priključke koji su predviđeni građevinskom dozvolom;
2. Geodetski snimak izvedenog objekta na parceli;
3. Elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
4. Elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije;
5. Dokaz o uplati propisanih taksi, odnosno naknada imaočima javnih ovlašćenja navedenih u lokacijskim uslovima, osim naknade za koje je nadležnom organu dokaz o plaćanju dostavljen prilikom podnošenja zahteva za priključenje na infrastrukturu.

#### Takse

1. **Republička administrativna taksa** za izdavanje upotrebne dozvole – 1.050,00 dinara žiro račun broj 840-742221843-57, broj modela 97, poziv na broj 02-226, svrha plaćanja: republička administrativna taksa, primalac Republika Srbija.
2. **Troškovi nadležnog organa za izradu rešenja** u iznosu od 1050,00 žiro račun broj 840-742341843-24, broj modela 97, poziv na broj 76 -226 -74234102, svrha plaćanja troškovi nadležnog organa za izradu rešenja, primalac: prihodi koje ostvaruju organi i organizacije gradova.

## Odluka o utvrđivanju doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta (Službeni list grada Pančeva broj 4/2015)

**Napomena:** Iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se rešenjem o građevinskoj dozvoli.

Visina doprinosa obračunava se tako što se osnovica koju činu prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u gradu Pančevu prema poslednjim objavljenim podacima od strane Republičkog zavoda za statistiku za teritoriju grada pomnoži sa ukupnom neto površinom objekta koji je predmet gradnje i sa koeficijentom zone i koeficijentom namene objekta utvrđenim Odlukom o utvrđivanju doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta.



Obrasci zahteva se mogu preuzeti sa sajta grada Pančeva  
[www.pancevo.rs](http://www.pancevo.rs)  
ili u Gradskom uslužnom centru, Trg kralja Petra I 2-4.

### Gradska uprava grada Pančeva

#### **Sekretarijat za urbanizam, građevinske i stambeno-komunalne poslove**

Trg kralja Petra I 2-4, VI sprat  
tel: 013/308-840

#### **Sekretarijat za inspekcijske poslove**

Trg kralja Petra I 2-4, VII sprat  
tel: 013/308-707

#### **Sekretarijat za zaštitu životne sredine**

Trg kralja Petra I 2-4, VI sprat  
tel: 013/308-784

#### **JP "Direkcija za izgradnju i uređenje Pančeva"**

Zmaj Jovina 6 Pančevo  
tel: 013/348-722

Grad Pančevo  
Gradska uprava

Trg kralja Petra I 2-4  
+381 (0)13 308 830

[www.pancevo.rs](http://www.pancevo.rs)

*Štampa:*  
SD Press d.o.o. Smederevo



	Pančevo	Indija	Vrlac	Obrenovac	Zrenjanin	Subotica	Loznica	Šabac
koridor 10	18	4	86	30	74	11	154	26
koridor 7	0	10	66	37	50	73	154	87
aerodrom	40	47	104	32	90	189	122	68
luka	0	31	66	37	50	73	57	0



**Grad Pančevo**  
**Gradska uprava**  
**Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj**

**Odeljenje za lokalno ekonomski razvoj**  
**Trg kralja Petra I 2-4**  
**+381 (0) 13 355 480**  
**e-mail: [ler@pancevo.rs](mailto:ler@pancevo.rs)**  
**[www.pancevo.rs](http://www.pancevo.rs)**