

МИ
А Л Е К С А Н Д А Р I.

по милости Божјој и вољи народној

Краљ Србије

Проглашујемо и објављујемо свима и свакоме, да је Народна Скупштина решила и да смо Ми потврдили и потврђујемо:

З А К О Н
ГРАЂЕВИНСКИ ЗА ВАРОШ БЕОГРАД.

Опште одредбе.

Члан 1.

У Београду се грађевине могу подизати само по одредбама овог закона.

За грађевине које се само за кратко време а највише за трајање до две године дана и за привремену потребу подижу у намери, да се доцније са свим укло-не, могу надлежне власти дозволити и одступање од појединих прописа овог закона.

Члан 2.

Приватна права која би била противна појединим наређењима овог закона, не могу се задобити никако, па ни самим споразумом интересованих страна.

I. Општи прописи за подизање грађевина.

Дужност пријаве.

Члан 3.

Сваки који намерава да подиже какву зграду, дужан је да поднесе писмену пријаву општинској власти и да тражи од ње дозволу.

Члан 4.

Дозвола се мора тражити у овим случајевима :

1. За нове грађевине у опште са лица улице;
2. За преправке и доправке на постојећим зградама, као и измену висине, дужине и дубине какве зграде, измену или појачање околних зидова на згради;
3. Кад се хоће у станове да претворе простори који дотле нису служили за становање људи;
4. При подизању грађевина, које запремају што од улице и од земљишта испод површине или ваздушни простор над површином улице;
5. При подизању ограда са стране улице.

Надлежна власт за примање и разматрање пријава,

Члан 5.

За разматрање пријава постоји при општинском суду грађевински одбор.

Овај одбор састављају :

Председник општине или његов заменик, један инжињер, један архитекта, један судија апелационог суда или јавни правозаступник и један грађанин београдски, кога бира општински одбор и који мора имати непокретна имања у Београду.

Инжињер, апелациони судија или јавни правозаступник и архитекта постављају се указом на предлог министра грађевина за рок од 5 година.

Чланови овог одбора имају десет динара награде од сваке седнице што плаћа општина београдска.

Члан 6.

За сваку грађевину дужан је сопственик уз пријаву да поднесе општинском суду и план на увиђај и одобрење. Но за измене на постојећим зградама довољан је прост нацрт постојеће зграде и нацрт измене; а ако ово довољно не би било, онда је по захтеву грађевинског одбора дужан сопственик грађевине да поднесе и уредан план.

Пријаву са прилозима потписује сопственик грађевине.

Дужност грађевинског одбора.

Члан 7.

Општински суд одмах предаје грађевинском одбору примљене пријаве и прилоге.

По пријему грађевински одбор:

1. Прегледа пријаве и планове и саслушава суседе плаца ради сазнања да ли суседи нису због чега противни намеравањем грађењу али преправци зграде, па о свему изјављује своје мишљење.

2. Цени примљене жалбе и даје мишљење о истима;

3. Испитује, да ли се грађењем не вређа како јавно право;

4. У случају потребе предложиће суду опет да нареди извиђај средством нарочите стручне комисије о трошку сопственика грађевине;

5. Подноси предлог министру грађевина за одобрење.

Решење о дозволи за подизање грађевина.

Члан 8.

Од дана кад пријаву прими па најдаље за месец дана, грађевински одбор преко општинског суда подноси своје мишљење министру грађевина о томе, да ли се подизање грађевине може дозволити или не.

Министар грађевина решава:

1. Да се подизање грађевине одобрава, у коме се случају од одобреног плана, без некнадног одобрења министра грађевина не може одступити; или

2. Да се пројект у погледу сталности и санитетских прописа поправи и опет на одобрење поднесе; или

3. Да се подизање грађевина не одобрава, пошто је наређењима овог закона противно, или што природе грађевине не одговара месту на коме се жели подићи.

Министар грађевина донеће своје решење најдаље за месец дана, ако у том року никакво решење не донесе, сматраће се да је предлог грађевинског одбора усвојен у свему.

Решење министрово општински ће суд предати молпоцу у року од три дана.

Члан 9.

Сваки је дужан тражити дозволу и за подизање следећих грађевина:

1. За грађевине, које својом особином или нечистоћом, могу бити од досаде или опасности за становнике суседних плацева или за публику у опште као што су: ковачнице, котларнице, качарнице, поткивачнице, пекарнице и томе подобно.

2. Грађевине, у којима се у већој количини смештају или израђују лако запаљиви и експлозивни материјали. Овамо спадају и слагалишта дрвене грађе, магацини за храну, сено и друге земљорадничке производе.

Одговорност грађевинара (предузимача).

Члан 10.

1. Сопственик грађевине дужан је општинском суду да пријави грађевинара, који је за вршење грађевинарских прописа овога закона, као и за све неправилности у раду одговоран.

2. Грађевинара, који уради што противно добијеној дозволи или наређењу овога закона, казниће општински суд са 10 до 200 динара. Поред ове казне општинска власт на предлог грађевинског одбора обуставиће даље грађење и наредиће, да се изврши све што је потребно према одредбама овога закона.

3. Грађевинар је одговоран и за несреће, које би потекле са недовољне његове смотрености, но овим се не искључује одговорност и других лица ако и до ових буде у томе кривице.

Трајање дозволе.

Члан 11.

Добијена дозвола важи за две године дана и по истеку овога рока не може се грађењу грађевине приступити без нове дозволе.

II. Одредбе у погледу саобраћаја, безбедности од ватре, хигијенском и улепшавања.

Члан 12.

1. Зграде и ограде са стране улице постављају се по регулисаној линији и одобреном ниво-у улице, што обележава општински инжињер.

Општински инжињер дужан је, да линију и ниво обележи у присуству предузимача и сопственика грађевине, најдаље у року од пет дана, од када је наредбу добио.

Члан 13.

Каквим ће се материјалом и којим редом улице и тротоари калдрисати, одређује општински одбор; но тротоаре од цигле и кречних плоча није дозвољено правити.

Израда калдрме и тротоара заједно са планирањем земљишта пада на терет општинске касе.

Члан 14 .

Код грађевина, у којима се јаком ватром ради или у којима се загревају просторије са јачом од обичне температуре; даље: грађевине, у којима се смештају или у којима се израђују у већој количини материјали који се тешко гасе или лако запаљују, или се лако распрскавају (експлодирају), као и радионице у којима је сама дрвенарија, магацини за храну, сале за велике скупове, локали за забаве, позоришта, школе, болнице и хотели, — морају бити сви зидови израђени од тврдог материјала и олепљени а врата се морају на поље отварати.

Члан 15.

У улицама где су махом трговачке радње (чаршијама), зграде се морају подизати једна поред друге тако, да грађевина цело лице заузима; како у овим, тако и у осталим главним улицама, све зграде морају имати осим приземног спрата још један или више спратова; а двориште најмање $\frac{1}{4}$ од целокупне површине плаца; све ове зграде морају бити озидане од тврдог материјала.

Улице, у којима се овакве зграду морају подизати, одређују се Указом Краљевим на предлог министра грађевина.

Члан 16.

Изглед зграда (фасада) са лица улица мора бити укусан.

Министар грађевина може према важности улица наредити, како ће се пројектовани изглед полепшати.

Ограде са лица улице, морају бити укусно израђене од гвоздених или дрвених обојадисаних филарета; само у споредним улицама могу се по одобрењу министра грађевина подизати тарабе са лица улице и тада морају бити обојадисане и чисто израђене.

Члан 17.

Висина кућа (од тротоара до стреје) не сме бити већа од ширине улице.

Чиста унутрашња висина свију просторија, у којима се обитава, мора имати најмање три метра од пода до таванице. Ово исто вреди и за трговачке и за занатлијске радње и у опште локале, у којима се људи дуже задржавају.

Сви простори за обитавање људи морају бити довољно осветљени.

Члан 18.

Зграде од каната, (бондрука), ћерпича, набоја или плетаре, није дозвољено са лица улице подизати.

Овакве грађевине није дозвољено у главним улицама у цељи шпекулативној подизати ни по унутрашњости дворишта.

Члан 19.

Грађевине, у којима се раде такви послови, да су на досади грађанству као: котларнице, ковачнице, поткивачнице, пекарнице, столарнице и тима сличне не могу се у главним улицама подизати са лица улица, нити у улицама, у којима су подигнуте грађевине за искључиво обитавање.

Улице, у којима се овакве грађевине могу подизати одређује министар грађевина по саслушању одбора општинског.

Члан 20.

Код старих зграда које су трошне или дотрајале није дозвољена преправка, подзиђивање или намештање новог крова.

Грађевински Савет бира из своје средине тајним гласањем три члана, као комисију, која доноси одлуку о дотрајности зграде. Изабрати чланови грађевинског савета полажу заклетву код општинског суда у присуству сопственика грађевине, да ће свој суд савесно изрећи.

Члан 21.

Нормална мера цигле мора износити 29 см. дужине, 14 см. ширине и $6\frac{1}{2}$ сантиметра дебљине. Према томе се и рачуна чиста дебљина зидова.

Зид од $\frac{1}{2}$ цигле (0.15) м.

»	»	1	»	(0.30 м.)
»	»	$1\frac{1}{2}$	»	(0.45 м.)
»	»	2	»	(0.60 м.)
»	»	$2\frac{1}{2}$	»	(0.75 м.)
»	»	3	»	(0.90 м.) и т. д.

III. В и л е.

Члан 22.

Подизање зграда по типу вила дозвољена је само у улицама где нису трговачке или занатлијске радње, улице ове одређују се Указом Краљевим на предлог министра грађевина.

У овако одређеним улицама морају се само виле подизати, које морају најмање 5 метара бити повучене иза регулационе линије, тако, да испред и око њих дође башта, а с преда укусна ограда.

IV. Употреба зграда.

Члан 23.

У нову озидану зграду не сме се нико уселити, пре, но што грађевински одбор исту не прегледа и констатује, да је прописно овоме закону сазидана и потпуно осушена, о чему издаје решење сопственику грађевине у року од пет дана од дана свршеног прегледа грађевине.

V. Накнада штете.

Члан 24.

Све штетне последице, које би потекле услед планирања улице за приватне грађевине, дужна је општина о свом трошку да отклони.

Исто тако, ако је грађевина подигнута по одобреном регулационом плану и обележеној линији на основу тога плана, па би се доцније регулација измењивала и тиме настале штетне последице, за грађевину, општина ће штету сопственику грађевине надокнадити према процени процениоца по овоме закону изабраних.

VI. Регулација.

Члан 25.

При подели земљишта у мање парцеле, морају ове имати такав облик, да буду што правилније и да се на њима могу што удобније зграде у погледу хигијенском подићи.

Поједини засебни плацеви морају имати најмање 300 квадратних метара површине, а 12 метара лице. На оваким плацевима свака зграда мора имати 100 квадратних метара двориште.

Члан 26.

При делењу земљишта, које дотле није служило за подизање грађевина, на мање плацеве, могу се улице отварати само по одобрењу министра грађевина,

а по претходном саслушању одбора општинског. У овом случају нови плацеви морају сваки за себе имати најмање 600 квадратних метара површине и најмање 18 метара лица.

Члан 27.

Само оне улице могу бити засађене дрвећем, које су најмање 18 метара широке.

Одузимање и уступање земљишта и накнаде за иста

Члан 28.

Одузимање земљишта ради просецања нових или проширења постојећих улица, бива по закону о експропријацији за опште народну потребу од 15. марта 1866. године, с том само изменом, што два проценитеља бира грађевински одбор, а два проценитеља бирају сопственици земљишта, а ова четворица бирају петог за председника.

На случај да се изабрана четири проценитеља не сложе у избору председника, онда истог одређује министар грађевина.

Проценитељи полажу заклетву, да ће у оцени савесни бити, и то у општинском суду у присуству сопственика имања.

Процениоци оцењују, да ли услед регулације или улепшања улице има места накнади или не; они одређују величину накнаде у новцу, или решавају, да накнади нема места, с тога, што заостали део плаца услед регулације добија већу вредност.

Члан 29.

Ако на одузетом земљишту за проширење улице или јавног отвореног места, постоји и каква зграда, онда се има поступити овако:

1., кад општинска власт нареди, да сопственик плаца уклони своју зграду и да се на регулациону линију повуче, онда се сопственику зграде и плаца одређује накнада по процени изабратих вештака према члану 28. овог закона.

2., кад сопственик зграде сам исту уклони или се сам на регулациону линију повлачи ради подизања нове грађевине, онда се за зграде не даје никаква накнада, но само за одузето земљиште, ако томе места има.

Члан 30.

Кад сопственик плаца по одобреној регулационој линији и усвојеном парцеларном плану излази напред од пређашње линије, тако, да му се има један део приватног, општинског или државног земљишта уступити, онда је обвезан исти део да прими и да га плати по оцени проценитеља изабратих по овоме закону.

Но ако би ово додавање било пред већ постојећим зградама, а простор који се додаје не би био већи од два метра дубине онда у том случају сопственици добијају те просторе дуж лица свог имања бесплатно.

Члан 31.

Ако услед просецања нове улице, проширења и продужења постојећих улица, сопственик плаца излази са својом зградом или плацем на лице улице, или угао улице где пре регулације није био, дужан је да плати општини по оцени проценитеља онолико, колико се нађе, да је вредност имања услед регулације скочила.

Члан 32.

Ако услед одобреног регулационог плана остају плацеви појединих сопственика између пограничних суседа или улици, такви, да се на њима не могу угодне зграде подићи или да је приступ тим плацевима по плану регулације онемогућен, онда општина може те плацеве са зградама експроприсати и нову поделу плацева извршити.

Исто тако може општинска власт и читаве комплексе зграда и плацева или поједине делове од истих према потреби експроприсати, ако је то за правилну поделу плацева или извршења регулације потребно.

Експроприсање комплекса и вршење регулације по овом члану закона, врши се на предлог одбора оп-

штинског, а по одобрењу министра грађевина. Процењену вредност дужна је општина сопственицима имања пре заузећа да исплати.

Члан 33.

Ако сопственик плаца или зграде није задовољан са извршеном проценом и неће да плати општини средством вештака досуђену суму изабратих по члану 28. овога закона, онда ће се оценити вредност целокупног имања пре регулације, и вредност имања онако, како се има извести по плану регулације, па ће се оставити сопственику имања на вољу или да плати досуђену вредност општини, или да му општина целокупну вредност процењеног имања, онако како је до регулације било исплати и имање на тај начин откупи.

Члан 34.

Ћор сокаци могу се затворити без икакве накнаде приватним лицима, ако имања истих лица, по одобреном регулационом плану имају или добијају улаз са стране улице. Земљиште од ћор сокака ако је општинско уступа се граничним суседима, који су дужни да га приме и по оцени проценитеља општини плате.

Жалбе против решења општинске власти и грађевинског одбора.

Члан 35.

Противу решења општинске власти и грађевинског одбора подноси се жалба министру грађевина, чије је решење извршно.

Грађевински правилник.

Члан 36.

На предлог министра грађевина, Краљевим указом прописале се грађевински правилник како се линије регулације обележавају и како се поједине просторије у грађевинама или делови на истима у погледу јавне безбедности, техничке сталности, сигурности од ватре, хигијенском и архитектонском морају израђивати.

Ослобођење од порезе.

Члан 37.

Све нове грађевине од тврдог материјала са два спрата (приземни и први спрат) или више спратова које буду са лица улица подигнуте по одредбама овога закона, ослобођавају се од порезе на приход за време од десет година, рачунајући од дана, кад грађевина буде готова.

Грађевине пак, с једним спратом (приземни) ослобођавају се од порезе на приход за време од пет година.

Прелазно наређење.

Члан 38.

Све оне грађевине у којима су смештене радње које се према одредбама овога закона не смеју са лица улице обављати а затекле су се кад овај закон ступи у живот, морају се у року од две године дана преправити, тако, да се у њима више не обављају радње које овај закон забрањује.

Исто тако и сада постојеће зграде са стране улица, морају се у року од две године дана преправити, тако, да се у њима више не обављају радње које овај закон забрањује.

Исто тако и сада постојеће ограде са стране улица морају се у року од једне године дана тако преправити, да одговарају прописима овог закона.

Ступање закона у живот.

Члан 39.

Закон овај ступа у живот од дана кад га Краљ потпише и тада губи силу Највише решење од 14. марта 1861. год. В.Бр. 564. Зборник 14. стр. 34.

Препоручујемо Нашем министру грађевина, да овај закон обнародује и о извршењу се његовом стара;

властима пак заповедамо да по њему поступају, а свима и свакоме да му се покоравашу.

11. Децембра 1896. год.
у Београду.

АЛЕКСАНДАР с. р.

(М. П.).

*Видео и ставио државни печат,
чувар државног печата,
министар правде,*

А. Нинчић с. р.

*Министар грађевина,
инжињерски пуковник,*

Б. Радисављевић с. р.