

ZAKON
O PLANIRANJU I IZGRADNJI

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet

Član 1

Ovim zakonom uređuje se sistem planiranja prostora, način i uslovi izgradnje objekata i druga pitanja od značaja za planiranje i izgradnju.

Ciljevi planiranja i izgradnje

Član 2

Ciljevi planiranja i izgradnje su:

- 1) ravnomjeran i regionalno uravnotežen prostorni razvoj usklađen sa potrebama društva, privrede i kapacitetima prostora;
- 2) racionalno i efikasno korišćenje i očuvanje prostornih potencijala i resursa na kopnu, moru i u podmorju i zaštita prirodnih dobara;
- 3) njegovanje i razvijanje regionalnih prostornih osobenosti, očuvanje identiteta i prepoznatljivosti predjela;
- 4) međusobno usklađen razmještaj različitih ljudskih djelatnosti i aktivnosti u prostoru, uz zaštitu integralnih vrijednosti prostora;
- 5) zaštita i unapređenje kulturnih dobara i zaštićene okoline uz očuvanje integriteta i autentičnosti kulturnih vrijednosti, stvaranje uslova za održivo korišćenje kulturnih dobara i stvaranje visokovrijedenog izgrađenog prostora sa uvažavanjem i razvijanjem specifičnih karakteristika, integriteta i vrijednosti i prirodnih i urbanih predjela i ambijenta;
- 6) uređenje građevinskog zemljišta i kvalitetan i human razvoj gradskih i ruralnih naselja, kao i bezbjedni i zdravi životni i radni uslovi;
- 7) podsticanje investicionog ambijenta usmjerenog na razvoj i povećanje kvaliteta prostora uz istovremeni privredni razvoj;
- 8) primjena najbolje prakse u razvoju urbanih cjelina i unaprjeđenje kvaliteta u oblasti urbanističkog planiranja i arhitektonskog projektovanja, kao i unaprjeđenje kvaliteta objekata;
- 9) zaštita od zemljotresa, klizišta i drugih elementarnih nepogoda;
- 10) stabilnost i trajnost objekata;
- 11) zaštita od tehničko-tehnoloških i drugih nesreća;
- 12) racionalno korišćenje prirodnih bogatstava, energije i povećanje stepena energetske efikasnosti;
- 13) stvaranje uslova za pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Načela

Član 3

Planiranje i izgradnja zasnivaju se na načelima:

- 1) **integralnog pristupa u procesu planiranja** u skladu sa kojim se planiranje prostora, kao stalni proces, zasniva na sveobuhvatnom sagledavanju korišćenja i zaštite prostora u odnosu na planiranje prostora, na način što se planira sprovođenje svih zahvata u prostoru, bez obzira na njihovu lokaciju, namjenu ili vrstu;
- 2) **prostorne održivosti razvoja i kvaliteta planiranja prostora i izgradnje** u skladu sa kojim se podstiče privredni i socijalni razvoj društva, kao i održivi razvoj;
- 3) **načelo horizontalne integracije** u skladu sa kojim se pri izradi, donošenju i sprovođenju razvojnih dokumenata (strategije, planovi, programi i dr.), propisa i drugih opštih akata kojima se utiče na prostorni razvoj i korišćenje prostora, a koji se donose na osnovu posebnih propisa, moraju uvažavati načela planiranja, naročito u pogledu ostvarivanja prostorne održivosti u procesima kojima se utiče na preobražaj naselja, korišćenje prirodnih dobara, zaštitu životne sredine, razvoj djelatnosti, infrastrukture i njihov razmještaj u prostoru;
- 4) **načelo vertikalne integracije** u skladu sa kojim su, pri donošenju planskih dokumenata i razvojnih dokumenata (strategije, planovi, programi i sl.) koji se donose na osnovu posebnih propisa, a kojima se utiče na planiranje prostora ili prostorni razvoj, svi učesnici izrade tih dokumenata dužni da međusobno sarađuju i uvažavaju ciljeve i interese izražene u dokumentima višeg nivoa;
- 5) **sprječavanja ili ublažavanja uticaja klimatskih promjena** u skladu sa kojim se planiraju mjere za ublažavanje klimatskih promjena i prilagođavanje na klimatske promjene;
- 6) **ostvarivanja i zaštite javnog interesa i ostvarivanja i zaštite pojedinačnog interesa, ali ne na štetu javnog interesa** u skladu sa kojim se procjenjuju i međusobno usklađuju javni interes i pojedinačni interesi koji se moraju poštovati u obavljanju poslova planiranja prostora i izgradnje, pri čemu pojedinačni interesi ne smiju štetiti javnom interesu;
- 7) **smanjenja seizmičkog rizika** u skladu sa kojim se preduzimaju mjere u planiranju prostora i izgradnji za ublažavanje posledica zemljotresa čije se događanje predviđa;
- 8) **javnosti** u skladu sa kojim javnost ima pravo da učestvuje u postupcima izrade i donošenja planskih dokumenata, kao i da se obavještava i podstiče učešće javnosti u poslovima planiranja prostora i izgradnje.

U cilju ostvarivanja načela iz stava 1 ovog člana organi državne uprave, organi uprave, organi jedinice lokalne samouprave, organi lokalne uprave, organizacije i druga pravna lica dužni su da međusobno sarađuju u poslovima planiranja i izgradnje.

Elektronska komunikacija

Član 4

Komunikacija u oblasti planiranja, izgradnje, izdavanja licenci i legalizacije bespravnih objekata obavlja se elektronskim putem, u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronsko poslovanje.

Elektronska komunikacija iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje se u postupku izrade i donošenja planskih dokumenata, donošenja upravnih i ostalih akata, kao i kroz međusobnu komunikaciju sa nadležnim organima državne uprave, organima uprave, organima jedinice lokalne samouprave, organima lokalne uprave, organima i pravnim licima koja izdaju tehničke uslove, reviduju tehničku dokumentaciju, vrše stručni nadzor nad građenjem, organima lokalne uprave, pravnim i fizičkim licima i drugim subjektima koji učestvuju u poslovima planiranja,

izgradnje i legalizacije bespravnih objekata.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako stranka to zahtijeva, zahtjev za izdavanje upravnog akta, odnosno prijava građenja, prijava upotrebe objekta i zahtjev za legalizaciju, podnosi se odnosno izdaje i u analognoj formi.

Značenje izraza

Član 5

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

- 1) **adaptacija** je izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se: vrši promjena organizacije prostora u objektu, vrši zamjena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne mijenja spoljni izgled i ne utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine;
- 2) **bazne studije** su studije koje se izrađuju za oblasti koje nijesu istražene na način koji obezbjeđuje studijsko – analitičku i informacionu osnovu za izradu planskog dokumenta;
- 3) **blok** je složenija jedinica građevinskog zemljišta koja se sastoji od više urbanističkih parcela, a granica bloka se, po pravilu, poklapa sa regulacionim linijama i granicama urbanističkih parcela;
- 4) **centar jedinice lokalne samouprave** je naselje gradskog karaktera definisano u skladu sa zakonom kojim se uređuje teritorijalna organizacija Crne Gore;
- 5) **detaljno urbanističko rješenje** je rješenje zasnovano na dugoročnoj strategiji i koncepciji planiranja prostora koje sadrži osnovu koncepcije i parametre izgradnje objekata prema vrsti i namjeni;
- 6) **dokumentaciona osnova** je skup podataka i dokumenata o prostoru u tekstualnom, grafičkom, numeričkom i tabelarnom prikazu;
- 7) **gradilište** je prostor na kojem se gradi, uklanja objekat ili mijenja stanje u prostoru, kao i prostor potreban za primjenu tehnologije građenja;
- 8) **građenje objekta** je izvođenje radova (pripremni radovi, radovi na izradi građevinskih konstrukcija, građevinsko-instalaterski radovi, radovi na ugradnji građevinskih proizvoda, ugradnji postrojenja i opreme i drugi radovi) radi građenja novog objekta, rekonstrukcije objekta ili radi promjene stanja u prostoru;
- 9) **građevinska linija** je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat;
- 10) **indeks izgrađenosti** je količnik bruto građevinske površine objekata i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone);
- 11) **indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (parcele, lokacije, bloka, zone);
- 12) **infrastruktura** su komunalne, saobraćajne, energetske, elektronsko komunikacione i druge komunikacije kojima se obezbjeđuje zajedničko snabdijevanje, usluge i drugi oblici povećanja kvaliteta života u naselju ili korisnicima prostora na određenom području;
- 13) **investitor** je lice koje podnosi prijavu i dokumentaciju za građenje odnosno postavljanje objekta, propisanu ovim zakonom;
- 14) **inženjerski objekat** je objekat koji nije zgrada: inženjerske konstrukcije, postrojenja, dimnjaci, auto-putevi, brze saobraćajnice, putevi, ulice, mostovi, vijadukti, tuneli, podzemni i nadzemni prolazi, željezničke i tramvajske pruge, aerodromske staze, antenski stubovi, luke, pristaništa, marine, brane, plovni kanali i ostali hidrotehnički objekti, nasipi, elektrovodi, dalekovodi, naftovodi, gasovodi, toplovodi, paravodi, vodovodi, elektrane, termoelektrane, trafostanice, kanalizaciona mreža, objekti za prikupljanje i prečišćavanje otpadnih voda, složene industrijske građevine, građevine za rudarstvo i vađenje nafte i gasa, građevine i postrojenja za hemijsku i tešku industriju, sportski tereni i drugi objekti za sport i rekreaciju i dr.;
- 15) **izvođač radova** je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik koji gradi objekat;

- 16) **namjena površina** je planskim dokumentom određena svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način određen planskim dokumentom;
- 17) **naselje** je područje definisano u skladu sa zakonom kojim se definiše teritorijalna organizacija;
- 18) **objekat** je prostorna, funkcionalna, konstruktivna, arhitektonska, estetska, tehničko-tehnološka ili biotehnička cjelina sa instalacijama, postrojenjima i opremom, odnosno same instalacije, postrojenja i oprema koja se ugrađuje u objekat ili samostalno izvodi (zgrade svih vrsta, inženjerski objekti, javne zelene površine, groblja i dr.);
- 19) **objekti u javnoj upotrebi** su objekti namijenjeni za javno korišćenje (objekti zdravstva, obrazovanja, kulture, otvoreni i zatvoreni sportski i rekreativni objekti, saobraćajni terminali i pošte, i sl.);
- 20) **održavanje objekta** je tehničko osmatranje objekta u eksploataciji i obezbjeđenje adekvatne upotrebe objekta tokom njegove eksploatacije, kao i tekuće održavanje zgrada, objekata putne i željezničke infrastrukture, elektroenergetskih, vodovodnih, kanalizacionih, telekomunikacionih i ostalih inženjerskih objekata;
- 21) **organ za tehničke uslove** je organ državne uprave, organ lokalne uprave, javna služba i pravno lice nadležno za: zaštitu životne sredine, saobraćaj, energetiku, vodovod i kanalizaciju, vode, regionalno vodosnabdjevanje, elektroinstalacije, zaštitu kulturnih dobara, elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, zaštitu i zdravlje na radu, katastar, zaštitu i spašavanje i dr. koji u postupku izrade planskog dokumenta dostavlja neophodne tehničke uslove, podloge i druge dokaze potrebne za planiranje;
- 22) **ovlašćeni inženjer** je fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenja objekta;
- 23) **plan razvoja** je plan organa državne uprave, organa za tehničke uslove, organizacija i pravnih lica kojim se planiraju aktivnosti u određenom vremenskom periodu;
- 24) **predio** je područje čije su karakteristike rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i/ili ljudskih faktora;
- 25) **pripremni radovi** su radovi na pripremi gradilišta odnosno radovi koji su vezani za ograđivanje gradilišta; radovi na uklanjanju postojećih objekata i dr; građenje i postavljanje objekata i instalacija privremenog karaktera za potrebe izvođenja radova; građenje, odnosno postavljanje objekta za potrebe prezentacije budućeg objekta; obezbjeđenje prostora za dopremu i smještaj građevinskog materijala i drugi radovi kojima se obezbjeđuje sigurnost susjednih objekata i obezbjeđenje nesmetanog odvijanja saobraćaja i korišćenje okolnog prostora;
- 26) **projektant** je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik koji izrađuje tehničku dokumentaciju;
- 27) **prostor** je sastav fizičkih struktura iznad i ispod zemljine površine, do kojih dosežu neposredni uticaji ljudske djelatnosti;
- 28) **prostorni razvoj** je izmjena prostora ljudskom djelatnošću u cilju njegove zaštite, unaprjeđenja, korišćenja i upravljanja;
- 29) **regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene;
- 30) **rekonstrukcija** je izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme kojima se mijenja postojeći kapacitet; utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja tehnološki proces; mijenja spoljni izgled u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline;
- 31) **revident** je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik koji vrši reviziju tehničke dokumentacije;
- 32) **revizor** je fizičko lice koje obavlja poslove revizije tehničke dokumentacije odnosno stručnog nadzora nad građenjem;
- 33) **selo** je naselje u kome se stanovništvo prvenstveno bavi poljoprivredom;

- 34) **složeni inženjerski objekti** su: auto-putevi, brze saobraćajnice, željezničke pruge, dalekovodi i trafostanice naponskog nivoa 35 kV i više, elektrovodi i kablovske podzemne instalacije naponskog nivoa 10 kV i više, elektrane snage 1MVA i više (hidroelektrane, termoelektrane, vjetroelektrane, solarne elektrane i dr.), luke, naftovodi, gasovodi, građevine za rudarstvo i vađenje nafte i gasa, građevine i postrojenja za hemijsku i tešku industriju;
- 35) **stručni nadzor je** privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik koji obavlja poslove stručnog nadzora nad građenjem objekta;
- 36) **urbana sanacija** je skup planskih mjera i uslova kojima se unapređuje karakter izgrađenog dijela građevinskog područja i javnih površina devastiranih bespravnom gradnjom, kao i sprovode mjere urbane revitalizacije u cilju saniranja djelimično realizovanih investicija;
- 37) **zaštitne zone** su površine zemljišta, vodne površine ili vazdušni prostor koji su definisani planskim dokumentom i namijenjeni za zaštitu života i zdravlja ljudi, zaštitu životne sredine, bezbjednost i funkciju građevina, površina ili prostora, u skladu sa posebnim propisima;
- 38) **zelena infrastruktura** su sve zelene površine koje se nalaze na teritoriji jedinice lokalne samouprave, koje su međusobno povezane i ravnomjerno raspoređene i stvaraju optimalnu ekološku, društvenu i estetski uređenu životnu sredinu;
- 39) **zgrada** je stalni objekat koji ima krov i spoljne zidove, izgrađena kao samostalna upotrebna cjelina koja pruža zaštitu od vremenskih i drugih spoljnih uticaja, a namijenjena je za stanovanje, obavljanje djelatnosti ili za smještaj i čuvanje životinja, robe, opreme za proizvodne i uslužne aktivnosti itd.

Upotreba rodno osjetljivog jezika

Član 6

Svi izrazi koji se u ovom zakonu koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

II. PLANIRANJE PROSTORA

1. Zajedničke odredbe

Sadržina planiranja

Član 7

Planiranjem prostora se smatra praćenje stanja u prostoru, izrada i donošenje planskih dokumenata i sprovođenje planskih dokumenata.

Pojam planskog dokumenta

Član 8

Planskim dokumentom definiše se organizacija, korišćenje i namjena prostora, kao i način i uslovi realizacije planskih rješenja.

Planski dokumenti moraju biti međusobno usklađeni.

Planski dokument ima karakter javnog dokumenta.

Donošenjem planskog dokumenta utvrđuje se javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti, radi izgradnje planiranih objekata.

Planiranje u građevinskom području

Član 9

Planskim dokumentom određuje se građevinsko područje radi razgraničenja izgrađenih djelova naseljenih mjesta i površina predviđenih za njihov razvoj od ostalih površina namijenjenih za razvoj poljoprivrede i šumarstva, eksploatacije mineralnih sirovina, energetike, kao i drugih djelatnosti koje se, s obzirom na svoju namjenu, mogu planirati izvan građevinskog područja.

Naselja se mogu planirati samo na građevinskom području.

Građevinsko područje je područje određeno planskim dokumentom na kojem su izgrađena naselja i područje planirano za uređenje, razvoj i proširenje naselja, a sastoji se od građevinskog područja naselja, izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja van naselja.

Van građevinskog područja, planskim dokumentom može se planirati izgradnja:

- 1) Infrastrukture i složenih inženjerskih objekata;
- 2) objekata od posebnog značaja za odbranu, zaštitu i spašavanje;
- 3) objekata namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji;
- 4) objekata u funkciji obrade mineralnih sirovina;
- 5) proizvodnih energetske objekata;
- 6) kampova i drugih sportsko-rekreativnih igrališta na otvorenom ;
- 7) objekata namijenjenih za stanovanje i pomoćnih objekata za vlastite potrebe i za potrebe seoskog turizma.

Van građevinskog područja može se vršiti istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina u skladu sa smjericama određenim planskim dokumentom.

Planiranje područja mora

Član 10

Radi ostvarivanja privrednih, ekoloških i socijalnih ciljeva, pri planiranju prostora uspostavlja se i planiranje područja mora .

U cilju obezbjeđenja usklađenosti i koordinacije, pri planiranju područja mora obezbjeđuje se saradnja sa susjednim državama.

Način saradnje iz stava 2 ovog člana određuje se u postupku izrade planskog dokumenta

Registar planskih dokumenata

Član 11

Planski dokumenti e videntiraju se i objavljuju u registru planskih dokumenata (u daljem tekstu: Registar).

Registar vodi Ministarstvo.

Uvid u Registar je slobodan i bez naknade.

Bliži sadržaj i način vođenja Registra propisuje Ministarstvo.

2. Praćenje stanja u prostoru (monitoring)

Sadržina

Član 12

Praćenjem stanja u prostoru smatra se formiranje i vođenje dokumentacione osnove i informacionog sistema o prostoru i izrada i usvajanje izvještaja o stanju uređenja prostora.

Dokumentaciona osnova i informacioni sistem

Član 13

Za potrebe izrade, donošenja i sprovođenja planskih dokumenata, vršenja nadzora, trajnog praćenja stanja u prostoru i izrade izvještaja o stanju uređenja prostora, Ministarstvo formira i vodi jedinstvenu dokumentacionu osnovu i informacioni sistem o prostoru.

Organi državne uprave, organi lokalne uprave i drugi organi dužni su da Ministarstvu u roku od pet dana od dana izdavanja, dostave svaki akt koji čini dokumentacionu osnovu o prostoru.

Organ za tehničke uslove dužan je da, u rokovima iz stava 2 ovog člana, dostavi Ministarstvu svaki akt koji čini dokumentacionu osnovu o prostoru.

Informacioni sistem o prostoru (u daljem tekstu: informacioni sistem) je integrisani skup komponenti za sakupljanje, snimanje, čuvanje, obradu i prenošenje informacija o prostoru Crne Gore.

Sastavni dio informacionog sistema je dokumentaciona osnova, sa indikatorima za praćenje sprovođenja planskih dokumenata.

Informacioni sistem uspostavlja se i vodi u elektronskom obliku.

Sadržaj i način vođenja dokumentacione osnove i informacionog sistema i indikatore za praćenje sprovođenja planskih dokumenata propisuje Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada).

Izvještaj o stanju uređenja prostora

Član 14

Ministarstvo podnosi Vladi godišnji izvještaj o stanju uređenja prostora, na usvajanje.

Izvještaj o stanju uređenja prostora sadrži, naročito: analizu sprovođenja planskih dokumenata; ocjenu sprovedenih mjera i njihov uticaj na upravljanje prostorom; uticaj sektorskih politika na oblast planiranja; aktivnosti u vršenju prenijetih i povjerenih poslova; aktivnosti drugih pravnih lica na poslovima vezanim za planiranje; praćenje stanja građevinskog područja; podatke o uređenosti građevinskog zemljišta; podatke o prijavama za građenje odnosno postavljanje objekta; izgrađenim odnosno postavljenim objektima; kao i druge elemente od važnosti za prostor za koji se Izvještaj izrađuje.

Izvještaj o stanju uređenja prostora se objavljuje u "Službenom listu Crne Gore".

Ministarstvo je dužno da Izvještaj o stanju uređenja prostora objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

3. Izrada i donošenje planskih dokumenata

3.1. Vrste i sadržaj planskih dokumenata

Vrste planskih dokumenata

Član 15

Planski dokumenti su:

- 1) prostorni plan Crne Gore;
- 2) plan generalne regulacije Crne Gore.

Prostorni plan Crne Gore

Član 16

Prostorni plan Crne Gore je strateški dokument i opšta osnova organizacije i uređenja prostora Crne Gore kojim se određuju državni ciljevi i mjere prostornog razvoja, u skladu sa ukupnim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno-istorijskim razvojem Crne Gore.

Prostornim planom Crne Gore određuje se, naročito: politika korišćenja prostora i razvoj funkcija i djelatnosti u Crnoj Gori; položaj i pravci prostornog razvoja Crne Gore u odnosu na okruženje; programske projekcije dugoročnog razvoja i prostornog uređenja; osnove dugoročne politike planiranja; koncept organizacije uređenja i korišćenja prostora sa mrežom naselja ; koncept planiranja područja mora; infrastrukturne sisteme i način njihovog povezivanja sa infrastrukturnim sistemima u okruženju.

Prostorni plan Crne Gore sadrži, naročito: smjernice za izradu plana generalne regulacije Crne Gore; smjernice za zaštitu životne sredine; smjernice za zaštitu, upravljanje i planiranje predjela; smjernice za zaštitu kulturne baštine; osnove zaštite od interesa za odbranu zemlje i zaštitu i spašavanje; smjernice za sprječavanje i zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća; smjernice za smanjenje seizmičkog rizika; smjernice za prilagođavanje plana generalne regulacije Crne Gore na klimatske promjene; smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije; smjernice za koncesiona područja; ostale smjernice za sprovođenje plana.

Donošenje Prostornog plana Crne Gore je obavezno.

Plan generalne regulacije Crne Gore

Član 17

Plan generalne regulacije Crne Gore je planski dokument kojim se detaljnije određuju ciljevi i mjere prostornog i urbanističkog razvoja Crne Gore, uz uvažavanje specifičnih potreba koje proizlaze iz regionalnih posebnosti, razrađuju ciljevi planiranja prostora i uređuje racionalno korišćenje prostora i područja mora, u skladu sa ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno – istorijskim razvojem.

Plan generalne regulacije Crne Gore obuhvata sjeverni, centralni i južni region, kao i područje nacionalnih parkova i područje pod zaštitom UNESCO.

Obuhvat regiona određuje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalni razvoj, izuzimajući područja nacionalnih parkova i područja pod zaštitom UNESCO.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, južni region obuhvata i teritorijalno more i isključivu ekonomsku zonu, u skladu sa zakonom kojim se uređuje more.

Planom generalne regulacije Crne Gore određuje se, naročito: namjena površina; uslovi uređivanja, izgradnje i korišćenja prostora; koridori i kapaciteti za infrastrukturu; granice građevinskih područja naselja; granice izdvojenih građevinskih područja van naselja; granice izdvojenih djelova građevinskog područja naselja; granice obuhvata za koje se razrađuju detaljna urbanistička rješenja; granice zona urbane sanacije; prostor predviđen za razradu urbanističkim projektima; granice zona zaštite.

Plan generalne regulacije Crne Gore sadrži, naročito: pravila uređenja i pravila građenja po cjelinama i zonama; pravila parcelacije; smjernice urbane sanacije; smjernice za izradu urbanističkih projekata; smjernice za pejzažnu arhitekturu; smjernice za zaštitu kulturne baštine; smjernice za unaprjeđenje i zaštitu prirode i životne sredine; smjernice za prevenciju i zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća; smjernice za smanjenje seizmičkog rizika; smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije; smjernice za koncesiona područja; ekonomsko-tržišnu projekciju; ostale smjernice za sprovođenje plana.

Plan generalne regulacije Crne Gore sadrži uslove uklapanja bespravničkih objekata.

Za centar jedinice lokalne samouprave, plan generalne regulacije Crne Gore obavezno sadrži detaljno urbanističko rješenje, a po potrebi i za druge centre i naseljena mjesta.

Radi prostornog razvoja seoskog područja i podsticanja njihovog održivog razvoja, a uvažavajući geomorfološke različitosti (brdska, planinska, primorska i dr.), kao i regionalne i tradicionalne osobenosti (zbijen, razbijen tip, povremeno i stalno naseljena), plan generalne regulacije Crne Gore obavezno sadrži osnovu uređenja seoskih područja.

Donošenje Plana generalne regulacije Crne Gore je obavezno.

Period donošenja

Član 18

Prostorni plan Crne Gore donosi se za period od 20 godina.

Plan generalne regulacije Crne Gore donosi se za period od 10 godina.

Sadržaj planskog dokumenta

Član 19

Planski dokument obavezno sadrži tekstualni i grafički dio.

Tekstualni dio planskog dokumenta obavezno sadrži smjernice za sprovođenje planskog dokumenta.

Smjernice za sprovođenje plana generalne regulacije Crne Gore sadrže pravila uređenja i pravila građenja.

Plan generalne regulacije Crne Gore sadrži urbanističko – tehničke uslove.

Grafički dio, u zavisnosti od vrste planskog dokumenta, čine kartografski prikazi i grafički prilozi na kojima se, u zakonom propisanoj razmjeri, prikazuju postojeće stanje i planirani zahvati u prostoru.

Bliži sadržaj i formu planskog dokumenta propisuje Ministarstvo.

Razmjere izrade

Član 20

Prostorni plan Crne Gore izrađuje se na topografskim kartama razmjere 1:100.000, 1:50.000, 1:25.000 i 1:5.000, a mogu se koristiti i satelitski snimci ili ortofoto snimci.

Plan generalne regulacije Crne Gore izrađuje se na topografskim kartama razmjere 1:50.000, 1:25.000 i 1: 5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000 za zone u kojima se radi detaljno urbanističko rješenje.

Planski dokumenti izrađuju se na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti identični po sadržaju.

Ovjerena digitalna forma karata, katastarskih planova i katastara vodova obezbjeđuje se od organa uprave nadležnog za poslove katastra (u daljem tekstu: Katastar).

Ako Katastar ne posjeduje digitalnu formu karata, katastarskih planova i katastara vodova dužan je da obezbijedi analognu formu koja mora biti ovjerena, skenirana i georeferencirana.

3.2. Način i postupak izrade i donošenja planskog dokumenta

Poslovi Ministarstva

Član 21

Poslove na izradi i donošenju planskog dokumenta vrši Ministarstvo.

Poslovima iz stava 1 ovog člana, smatraju se, naročito: priprema odluke o izradi planskog dokumenta i programskog zadatka; priprema koncepta planskog dokumenta; obezbjeđenje baznih studija, podloga i ostale dokumentacije potrebne za izradu planskog dokumenta; pribavljanje smjernica i uslova u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita prirode; organizacija izrade planskog dokumenta; sprovođenje postupka prethodnog učešća javnosti; izrada planskog dokumenta; sprovođenje javne rasprave; priprema odluke o donošenju planskog dokumenta; drugi poslovi u vezi izrade i donošenja planskog dokumenta.

Koncept planskog dokumenta Ministarstvo priprema po pribavljenom mišljenju vršioca revizije planskog dokumenta.

Metodologiju izrade planskog dokumenta propisuje Ministarstvo.

Rukovodilac izrade planskog dokumenta

Član 22

Ministarstvo određuje rukovodioca izrade planskog dokumenta.

Rukovodilac izrade planskog dokumenta odgovoran je za usklađenost planskog dokumenta sa ovim zakonom.

Za rukovodioca izrade prostornog plana Crne Gore može se odrediti diplomirani prostorni planer koji posjeduje najmanje kvalifikaciju VII 1 podnivoa okvira kvalifikacija sa najmanje 15 godina radnog iskustva na poslovima prostornog planiranja.

Za rukovodioca izrade plana generalne regulacije Crne Gore može se odrediti diplomirani inženjer arhitekture ili diplomirani prostorni planer koji posjeduje najmanje kvalifikaciju VII 1 podnivoa okvira kvalifikacija sa najmanje 15 godina radnog iskustva na poslovima prostornog odnosno urbanističkog planiranja.

Rukovodilac izrade planskog dokumenta određuje stručni tim za izradu planskog dokumenta.

Ustupanje podloga

Član 23

U cilju izrade planskih dokumenata organi državne uprave, organ za tehničke uslove, organizacije i pravna lica, dužni su da, u digitalnoj formi, Ministarstvu ustupe kopije topografsko-katastarskog plana, katastar vodova, ortofoto snimke, geološke podloge, uključujući podloge za davanje koncesija za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina (u daljem tekstu: podloge), kao i planove razvoja, u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva.

Katastar je dužan da na zahtjev Ministarstva dostavi sve podatke o nadzemnim i podzemnim vodovima sa pripadajućim uređajima i postrojenjima (vodovod, kanalizacija, toplovod, naftovod, gasovod, elektro-energetski vodovi, elektronski komunikacioni objekti, drenaža, industrijski i drugi vodovi), u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva.

Pripadajućim uređajima vodova iz stava 2 ovog člana, smatraju se uređaji koji su građeni ili izgrađeni na vodovima, i koji omogućavaju funkcionisanje i cjelishodno korišćenje vodova (okna, stubovi, armature i dr.).

Podloge, planovi razvoja i podaci o vodovima iz st. 2 i 3 ovog člana, ustupaju se Ministarstvu bez naknade.

Odluka o izradi planskog dokumenta

Član 24

Izradi planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke o izradi planskog dokumenta (u daljem tekstu: odluka o izradi) koju donosi Vlada.

Odluka o izradi sadrži, naročito: pravni osnov izrade; teritoriju odnosno područje za koje se izrađuje, rok izrade; način finansiranja, način saradnje sa susjednim državama u odnosu na planiranje prostora i područja mora i dr.

Istovremeno sa donošenjem odluke o izradi donosi se, u skladu sa posebnim propisom, i odluka o izradi strateške procjene uticaja na životnu sredinu.

Odluka o izradi objavljuje se u „Službenom listu Crne Gore“.

Ministarstvo je dužno da odluku o izradi objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

Programski zadatak

Član 25

Sastavni dio odluke o izradi je programski zadatak koji sadrži, naročito: obuhvat i granice planskog dokumenta; uslove i smjernice planskog dokumenta višeg reda i razvojnih strategija; principe, viziju i ciljeve planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite prostora; konceptualni okvir planiranja, korišćenja, uređenja i zaštite planskog područja sa strukturom osnovnih namjena površina i korišćenja zemljišta.

Zabrana građenja

Član 26

Odluka o izradi sadrži, po potrebi, i odredbu o zabrani građenja na prostoru ili dijelu prostora za koji se taj plan izrađuje, kao i vrstu objekata na koje se zabrana građenja odnosi.

Zabrana građenja iz stava 1 ovog člana ne odnosi se na objekte na kojima postoje stečena prava.

Stečenim pravom smatra se pravo stečeno za građenje objekta iz člana 91 ovog zakona odnosno stečeno po osnovu građevinske dozvole.

Odluka o zabrani građenja može se donijeti i nakon donošenja odluke o izradi.

Zabrana građenja primjenjuje se do roka utvrđenog odlukom iz st.1 i 4 ovog člana.

Prethodno učešće javnosti

Član 27

Ministarstvo je dužno da nakon donošenja odluke o izradi organizuje upoznavanje zainteresovane javnosti sa ciljevima i svrhom izrade planskog dokumenta, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja, kao i konceptom planskog dokumenta (u daljem tekstu: prethodno učešće javnosti).

Obavještenje o prethodnom učešću javnosti Ministarstvo objavljuje na internet stranici i u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore.

Ministarstvo je dužno da o prethodnom učešću javnosti obavijesti jedinicu lokalne samouprave i organ za tehničke uslove, u roku od dva dana od dana objavljivanja obavještenja o prethodnom učešću javnosti u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore.

Ministarstvo određuje način organizacije prethodnog učešća javnosti, s tim što učešće javnosti ne može trajati kraće od 30 dana.

Ministarstvo je dužno da u roku od 30 dana od dana isteka roka iz stava 4 ovog člana sačini izvještaj o mišljenjima i predlozima zainteresovane javnosti, kao i izvještaj o mišljenjima i predlozima jedinice lokalne samouprave i organa za tehničke uslove.

Izvještaj o mišljenjima i predlozima zainteresovane javnosti i izvještaj o mišljenjima i predlozima jedinice lokalne samouprave i organa za tehničke uslove, Ministarstvo je dužno da objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana isteka roka iz stava 5 ovog člana.

Bliži način organizacije prethodnog učešća javnosti propisuje Ministarstvo.

Dostavljanje nacrt planskog dokumenta jedinici lokalne samouprave i organu za tehničke uslove

Član 28

Nacrt planskog dokumenta Ministarstvo, prije revizije, dostavlja na mišljenje jedinici lokalne samouprave i organu za tehničke uslove

Jedinica lokalne samouprave i organ za tehničke uslove dužan je da mišljenje na nacrt planskog dokumenta dostavi Ministarstvu u roku od 30 dana od dana prijema nacrt.

Ako se mišljenje na nacrt planskog dokumenta ne dostavi u roku iz stava 2 ovog člana, smatraće se da nema primjedbi.

Ako organ za tehničke uslove u mišljenju navede da nije saglasan sa predloženim tehničkim uslovima, dužan je da u roku od 60 dana od dana prijema nacrt dostavi novi predlog u pogledu tehničkih uslova za čije je izdavanje nadležan.

Tehničkim uslovima iz stava 4 ovog člana smatraju se uslovi priključenja na infrastrukturu.

Revizija planskog dokumenta

Član 29

U postupku izrade planskog dokumenta obavezna je revizija.

Revizijom planskog dokumenta smatra se: provjera usklađenosti planskog dokumenta sa odlukom o izradi; provjera međusobne usklađenosti u smislu člana 9 ovog zakona; provjera usklađenosti planskog rješenja sa pravilima struke; provjera usklađenosti sa propisanim standardima i normativima; provjera opravdanosti planskog rješenja; provjera usklađenosti sa ovim zakonom.

Revizija planskog dokumenta može biti pozitivna ili negativna.

O izvršenoj reviziji planskog dokumenta sačinjava se izvještaj.

Izvještaj iz stava 4 ovog zakona dužni su da potpišu svi članovi vršioca revizije.

Savjet za reviziju

Član 30

Reviziju planskog dokumenta vrši Savjet za reviziju (u daljem tekstu: Savjet).

Savjet imenuje Vlada.

U Savjet se može imenovati lice koji posjeduje najmanje kvalifikaciju VII 1 podnivoa okvira kvalifikacija i koje ima najmanje 15 godina radnog iskustva na poslovima prostornog odnosno urbanističkog planiranja.

U Savjet se obavezno imenuje i predstavnik jedinice lokalne samouprave za čiju teritoriju se vrši revizija planskog dokumenta..

U Savjet se ne može imenovati lice zaposleno u Ministarstvu, kao ni lice koja vrši inspekcijски nadzor nad primjenom ovog zakona.

Revizija nacrt planskog dokumenta

Član 31

Ministarstvo dostavlja nacrt planskog dokumenta na reviziju Savjetu.

Savjet je dužan da reviziju nacrt planskog dokumenta izvrši u roku od 60 dana od dana dostavljanja nacrt planskog dokumenta.

Izvještaj o reviziji nacrt planskog dokumenta Savjet je dužan da dostavi Ministarstvu u roku od sedam dana od dana isteka roka iz stava 2 ovog člana.

Ministarstvo je dužno da izvještaj o reviziji nacrt planskog dokumenta objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana dostavljanja.

Dostavljanje planskog dokumenta Vladi radi utvrđivanja nacrt

Član 32

Ministarstvo je dužno da nacrt planskog dokumenta sa mišljenjima iz čl. 27 i 28 ovog zakona i izvještajem iz člana 31 ovog zakona dostavi Vladi, radi utvrđivanja nacrt i njegovog stavljanja na javnu raspravu.

Uz nacrt planskog dokumenta iz stava 1 ovog člana dostavlja se program održavanja javne rasprave.

Ministarstvo je dužno da nacrt planskog dokumenta objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana utvrđivanja.

Javna rasprava

Član 33

Javna rasprava iz člana 32 ovog zakona oglašava se u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore i na internet stranici Ministarstva i traje najmanje 30 radnih dana od dana oglašavanja.

Ministarstvo je dužno da jedinici lokalne samouprave i organu za tehničke uslove dostavi posebno obavještenje o javnoj raspravi, u roku od dva dana od dana oglašavanja javne rasprave u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore.

Javna rasprava sprovodi se organizovanjem okruglih stolova, tribina, prezentacija, dostavljanjem predloga, sugestija i komentara.

Izveštaj o javnoj raspravi

Član 34

Ministarstvo je dužno da u roku od 30 dana od dana završetka javne rasprave sačini izvještaj o javnoj raspravi.

Izveštaj o javnoj raspravi sadrži, naročito:

- popis svih učesnika javne rasprave;
- predloge, primjedbe i sugestije koje su prihvaćene, sa naznakom učesnika;
- obrazloženje o predlozima, primjedbama i sugestijama koje nijesu prihvaćene ili su djelimično prihvaćene, sa naznakom učesnika;
- popis učesnika javne rasprave čiji su predlozi i primjedbe date izvan određenog roka.
- osvrt na predloge i mišljenja iz člana 27 ovog zakona.

Mišljenje na izvještaj o javnoj raspravi daje Savjet u roku od 15 dana od dana dostavljanja od strane Ministarstva.

Ministarstvo je dužno da na internet stranici, u roku od sedam dana od dana dostavljanja mišljenja Savjeta, objavi izvještaj o javnoj raspravi sa mišljenjem Savjeta.

Ponovna javna rasprava

Član 35

Ako se nakon sprovedene javne rasprave planski dokument bitno razlikuje od nacrtu planskog dokumenta koji je razmatran na javnoj raspravi, sprovodi se ponovna javna rasprava.

Bitnu razliku iz stava 1 ovog člana utvrđuje Ministarstvo, u izvještaju o javnoj raspravi.

Ponovna javna rasprava sprovodi se na način utvrđen čl. 33 i 34 ovog zakona i traje najmanje 15 radnih dana od dana objavljivanja.

Dostavljanje predloga planskog dokumenta organu za tehničke uslove

Član 36

Nakon sprovedene javne rasprave, a prije utvrđivanja predloga, Ministarstvo dostavlja predlog planskog dokumenta organu za tehničke uslove, radi davanja saglasnosti, u odnosu na predložene tehničke uslove.

Organ za tehničke uslove dužan je da saglasnost iz stava 1 ovog člana da u roku od 30 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta.

Ako organ za tehničke uslove ne dostavi saglasnost u roku iz stava 2 ovog člana, smatraće se da je saglasan sa rješenjima planskog dokumenta u pogledu tehničkih uslova.

Priprema predloga planskog dokumenta

Član 37

Nakon pribavljanja saglasnosti iz člana 36 ovog zakona, Ministarstvo, na osnovu izvještaja o javnoj raspravi, priprema predlog planskog dokumenta.

Dostavljanje predloga planskog dokumenta

Član 38

Predlog planskog dokumenta Ministarstvo dostavlja, radi utvrđivanja, Vladi.

Uz predlog planskog dokumenta Ministarstvo dostavlja izvještaj iz člana 37 ovog zakona.

Ministarstvo je dužno da predlog planskog dokumenta objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana utvrđivanja.

Nadležnost za donošenje

Član 39

Prostorni plan Crne Gore i plan generalne regulacije Crne Gore donosi Skupština Crne Gore.

Odluka o donošenju planskog dokumenta

Član 40

Odluka o donošenju planskog dokumenta sadrži, naročito: granice područja koje planski dokument zahvata; odredbe o sprovođenju planskog dokumenta; odredbe o prestanku važenja planskog dokumenta koji je bio na snazi do donošenja novog planskog dokumenta i dr.

Objavljivanje odluke o donošenju

Član 41

Odluka o donošenju planskog dokumenta i planski dokument objavljuju se u "Službenom listu Crne Gore".

Ministarstvo je dužno da odluku o donošenju planskog dokumenta dostavi nadležnom

inspeksijskom organu u roku od dva dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

Izmjene i dopune planskog dokumenta

Član 42

Izmjene i dopune planskog dokumenta vrše se na način i po postupku utvrđenom ovim zakonom za izradu i donošenje planskog dokumenta, s tim što javna rasprava traje najmanje 15 radnih dana od dana oglašavanja.

Izmjene i dopune planskog dokumenta u smislu stava 1 ovog člana mogu se vršiti samo u obuhvatu čitavog planskog dokumenta odnosno u obuhvatu regiona ili nacionalnog parka. I područja UNESCO.

Način postupanja

Član 43

Način potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta propisuje Ministarstvo.

Finansijska sredstva za izradu

Član 44

Finansijska sredstva za izradu planskog dokumenta obezbjeđuju se iz budžeta Crne Gore.

4. Sprovođenje planskih dokumenata

Urbanistički projekat

Član 45

Urbanistički projekat donosi Vlada, na predlog Ministarstva.

Urbanistički projekat donosi se za prostor definisan planom generalne regulacije Crne Gore, i to : prostor na kome predstoji značajnija i složenija izgradnja odnosno koji predstavlja posebno karakterističnu cjelinu, prostor devastiran bespravnom gradnjom, kao i za naselja i djelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja.

Urbanistički projekat sadrži urbanističko rješenje kojim se definiše prostorni raspored objekata, dimenzije objekata, uređenje terena i osnovna infrastruktura, u skladu sa smjernicama definisanim planom generalne regulacije Crne Gore, kao i vizuelizacija objekata, odnosno naselja.

Donošenje urbanističkog projekta za naselja i djelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno.

U slučaju izrade urbanističkog projekta iz stava 4 ovog člana shodno se primjenjuje i zakon kojim se uređuju kulturna dobra.

Urbanistički projekat izrađuje se na topografsko–katastarskim planovima razmjere 1:1.000 i 1:500 ili 1:250.

Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret.

Urbanistički projekat objavljuje se u „Službenom listu Crne Gore“.

Bliži sadržaj urbanističkog projekta propisuje Ministarstvo.

Projektni zadatak za urbanistički projekat

Član 46

Izradi urbanističkog projekta pristupa se na osnovu projektnog zadatka.

Urbanistički projekat izrađuje privredno društvo iz člana 122 ovog zakona.

Projektni zadatak iz stava 1 ovog člana izrađuje glavni državni arhitekta, po pribavljenom mišljenju glavnog gradskog arhitekta

Projektni zadatak iz stava 1 ovog člana glavni državni arhitekta dužan je da izrađuje na osnovu sjernica iz plana generalne regulacije Crne Gore:

Glavni gradski arhitekta dužan je da mišljenje na projektni zadatak dostavi glavnom državnom arhitekti u roku od deset dana od dana prijema projektnog zadatka.

Ako mišljenje na projektni zadatak ne dostavi u roku iz stava 4 ovog člana smatraće se da glavni gradski arhitekta nema primjedbi.

Revizija urbanističkog projekta

Član 47

U postupku izrade urbanističkog projekta obavezna je revizija.

Revizijom urbanističkog projekta smatra se provjera usklađenosti sa projektnim zadatkom i planom generalne regulacije Crne Gore.

Reviziju iz stava 1 ovog člana vrši komisija za reviziju urbanističkog projekta (u daljem tekstu: Komisija) koju imenuje Ministarstvo.

U Komisiju se obavezno imenuje i predstavnik jedinice lokalne samouprave za čiju se teritoriju izrađuje urbanistički projekat.

U Komisiju se ne mogu imenovati lica zaposlena u Ministarstvu, kao ni lica koja vrše inspekcijski nadzor nad primjenom ovog zakona.

Komisija je dužna da reviziju izvrši u roku od 15 dana od dana dostavljanja urbanističkog projekta i da o tome sačini izvještaj.

Izvještaj iz stava 6 ovog zakona dužni su da potpišu svi članovi Komisije

Izvještaj o reviziji urbanističkog projekta Komisija je dužna da dostavi Ministarstvu u roku od sedam dana od dana isteka roka iz stava 6 ovog člana.

Ministarstvo je dužno da izvještaj o reviziji urbanističkog projekta objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana dostavljanja.

Dostavljanje urbanističkog projekta jedinici lokalne samouprave

Član 48

Prije revizije, Ministarstvo dostavlja urbanistički projekat na mišljenje jedinici lokalne samouprave.

Jedinica lokalne samouprave dužna je da mišljenje na urbanistički projekat dostavi Ministarstvu u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Elaborat parcelacije

Član 49

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa pravilima parcelacije definisanim planom generalne regulacije Crne Gore, izrađuje se elaborat parcelacije.

Elaborat parcelacije izrađuje se samo za jedinicu građevinskog zemljišta na nivou bloka.

Elaboratom parcelacije određuju se urbanističke parcele.

Elaborat parcelacije, prenijet na geodetsko katastarske podloge, sadrži grafički i tabelarni prikaz urbanističkih parcela, sa podacima i površinama katastarskih parcela ili njihovih djelova koji ulaze u sastav urbanističke parcele.

Vlasnik katastarske parcele može, u roku od šest mjeseci od dana donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, da obezbijedi izradu elaborata parcelacije i dostavi ga Katastru.

Ako vlasnik katastarske parcele ne postupi u skladu sa stavom 5 ovog člana, izradu elaborata parcelacije može po službenoj dužnosti da obezbijedi Katastar.

Elaborat parcelacije iz stava 6 ovog člana ne može se mijenjati do izmjene plana generalne regulacije Crne Gore.

Elaborat parcelacije izrađuje privredno društvo iz člana 122 ovog zakona.

Elaborat parcelacije izrađuje se na topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1000 i 1:500.

U slučaju iz stava 5 ovog člana finansijska sredstva za izradu elaborata parcelacije obezbjeđuje vlasnik katastarske parcele.

Na osnovu elaborata parcelacije iz stava 6 ovog člana utvrđuje se javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti, radi izgradnje planiranih objekata.

Bliži sadržaj elaborata parcelacije propisuje Ministarstvo.

Sprovođenje elaborata parcelacije

Član 50

Katastar sprovodi parcelaciju na zahtjev vlasnika katastarske parcele iz člana 49 stav 5 ovog zakona, odnosno po službenoj dužnosti.

Vlasnik katastarske parcele iz člana 49 stav 5 ovog zakona, dužan je da elaborat parcelacije dostavi Katastru radi sprovođenja parcelacije, u roku od sedam dana od dana izrade.

Uz zahtjev za sprovođenje parcelacije, vlasnik iz stava 1 ovog člana, pored elaborata parcelacije, dužan je da Katastru dostavi saglasnost vlasnika ostalih katastarskih parcela za sprovođenje parcelacije, dat za period važenja planskog dokumenta.

Katastar je dužan da parcelaciju sprovede u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva.

U postupku sprovođenja parcelacije Katastar donosi rješenje o formiranju katastarskih parcela koje čine urbanističku parcelu u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva.

Rješenje iz stava 5 ovog člana Katastar je dužan da objavi na internet stranici u roku od tri dana od dana izdavanja.

Urbanistička parcela

Član 51

Urbanistička parcela je jedinstveni dio prostora čija je površina i oblik u skladu s pravilima parcelacije određenim planskim dokumentom, obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeden kolski pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, u starim gradskim jezgrima i starim naseljskim strukturama u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Kompletiranje urbanističke parcele

Član 52

Vlasnik katastarske parcele dužan je da trpi promjene granica katastarske parcele prema elaboratu parcelacije.

Ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele, može da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali dijelovi urbanističke parcele, radi kompletiranja urbanističke parcele, u roku od 15 dana od dana sprovođenja elaborata parcelacije.

Ako vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele u roku iz stava 2 ovog člana ne ponudi otkup preostalog dijela urbanističke parcele vlasnicima kojima pripadaju ostali dijelovi urbanističke parcele, otkup preostalog dijela urbanističke parcele može ponuditi i bilo koji vlasnik dijela urbanističke parcele.

Procjenu vrijednosti zemljišta iz stava 2 ovog člana na zahtjev vlasnika koji je ponudio otkup preostalog dijela urbanističke parcele vlasnicima kojima pripadaju ostali dijelovi urbanističke parcele, vrši Katastar odnosno ovlašćeni procjenitelj.

Ako se vlasnici ne sporazumiju o načinu kompletiranja urbanističke parcele u skladu sa st.1 do 4 ovog člana, primjenjivaće se zakon kojim se uređuje eksproprijacija.

Ako u slučaju iz stava 5 ovog člana vlasnik nije zakonom određeni korisnik eksproprijacije, može se koristiti lokacija iz člana 53 ovog zakona.

Lokacija

Član 53

Lokacija je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima ili smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela ili dio jedne ili više urbanističkih parcela određene elaboratom parcelacije.

Lokacija mora da zadovoljava pravila parcelacije definisana planskim dokumentom.

Lokacija je privedena namjeni u smislu stava 1 ovog člana, kada je objekat izgrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje

Član 54

Za objekte javnih službi kao i za objekte za obrazovanje, nauku, sport, kulturu i socijalnu zaštitu koji su u državnoj svojini, obavezno se raspisuje javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje, na osnovu kog se izrađuje tehnička dokumentacija.

Javni konkurs iz stava 1 ovog člana raspisuje i sprovodi Ministarstvo.

Način i postupak raspisivanja i sprovođenja javnog konkursa iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Sadržina urbanističko-tehničkih uslova

Član 55

Urbanističko–tehnički uslovi sadrže, naročito:

- 1) situacioni plan s granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta;
- 2) namjenu parcele odnosno lokacije;
- 3) pravila parcelacije;
- 4) građevinsku i regulacionu liniju;
- 5) preporuke za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća;
- 6) uslove i mjere za zaštitu životne sredine;
- 7) uslove za pejzažno oblikovanje;
- 8) uslove i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;
- 9) uslove za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
- 10) uslove za postavljanje i gradnju pomoćnih objekata;
- 11) uslove za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja;
- 12) mogućnost fazne gradnje objekta;
- 13) uslove za priključenje na infrastrukturu;
- 14) uslove za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu;
- 15) potrebu izrade geodetskih, geoloških (geotehničkih, inženjersko–geoloških, hidrogeoloških, geomehaničkih i seizmičkih) podloga, kao i vršenja geotehničkih istražnih radova i drugih ispitivanja;
- 16) potrebu izrade urbanističkog projekta.

Urbanističko–tehnički uslovi za zgrade, osim uslova iz stava 1 ovog člana sadrže i:

- 1) maksimalnu spratnost odnosno maksimalnu visinsku kotu;
- 2) maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti);
- 3) preporuke oblikovanja i materijalizacije, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja;
- 4) parametre za parkiranje odnosno garažiranje vozila;
- 5) uslove za unaprijeđenje energetske efikasnosti.

Državne smjernice razvoja arhitekture

Član 56

U cilju unapređenja kvaliteta i kulture prostornog i arhitektonskog oblikovanja i stvaranja visokovrijednog izgrađenog prostora, kao i stvaranja uslova za unaprijeđenje kvaliteta izgrađene sredine, očuvanje identiteta i prepoznatljivosti prirodnog i kulturnog predjela i podsticanja održivog razvoja, donose se državne smjernice razvoja arhitekture.

Državne smjernice razvoja arhitekture sadrže, naročito: preporuke oblikovanja i materijalizacije objekata, u odnosu na ambijentalna svojstva područja.

Državne smjernice razvoja arhitekture donosi Vlada, za period od deset godina.

III. UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Pojam građevinskog zemljišta

Član 57

Građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti i zemljište koje je namijenjeno za redovnu upotrebu objekta, kao i zemljište koje je u skladu sa planskim dokumentom namijenjeno za građenje i korišćenje objekata.

Građevinsko zemljište može biti izgrađeno i neizgrađeno.

Izgrađenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kojem su izgrađeni objekti u skladu sa planskim dokumentom.

Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se zemljište na kojem nijesu izgrađeni objekti u skladu sa planskim dokumentom.

Obaveza uređivanja građevinskog zemljišta

Član 58

Uređivanje građevinskog zemljišta obezbjeđuje jedinica lokalne samouprave.

Građevinsko zemljište može biti uređeno i neuređeno.

Uređeno građevinsko zemljište, iz stava 2 ovog člana, je zemljište koje je komunalno opremljeno na način što je obezbijeđen pristupni put, javna rasvjeta, atmosferska kanalizacija i priključak na vodovodnu i fekalnu infrastrukturu.

Neuređeno građevinsko zemljište je zemljište koje nije komunalno opremljeno na način iz stava 3 ovog člana.

Uređivanje građevinskog zemljišta, u smislu stava 3 ovog člana, jedinica lokalne samouprave obezbjeđuje u skladu sa planom komunalnog opremanja.

Plan komunalnog opremanja iz stava 5 ovog člana donosi jedinica lokalne samouprave.

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje.

Priprema za komunalno opremanje

Član 59

Priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata, naročito:

- 1) rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, izradu tehničke i druge dokumentacije;
- 2) preduzimanje mjera zaštite kulturnog dobra i zaštite spomenika prirode koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremi zemljišta;
- 3) rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija, kao i preduzimanje mjera za zaštitu postojeće infrastrukture koja bi mogla biti ugrožena radovima na pripremi zemljišta.

Komunalno opremanje

Član 60

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta obuhvata građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture i to:

- 1) pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvjete, objekata i uređaja za javno vodosnabdjevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama , do priključka na parcelu uključujući i priključak;
- 2) nadvožnjaka, podvožnjaka, mostova, pješačkih prolaza, pločnika, trgova, skverova i javnih parkirališta u naselju;
- 3) javnih zelenih površina u naselju, blokovskog zelenila na javnim površinama, terena za rekreaciju, dječijih igrališta, parkova, pješačkih staza i travnjaka, biciklističkih staza;
- 4) objekata za odlaganje i obradu komunalnog i građevinskog neopasnog otpada;
- 5) skloništa za zbrinjavanje napuštenih i izgubljenih životinja;
- 6) javnih toaleta;
- 7) drugih komunalnih objekata i instalacija utvrđenih zakonom i propisom jedinice lokalne samouprave kojim se uređuju komunalne djelatnosti a obuhvataju komunalne djelatnosti zajedničke komunalne potrošnje i
- 8) priključaka komunalnih instalacija čija funkcija može biti od značaja u uslovima nastanka vanredne situacije ili elementarnih nepogoda.

Pod upravljanjem komunalnim otpadnim vodama iz stava 1 tačka 1 ovog člana ne smatra se crpljenje, odvoz i zbrinjavanje otpadnih voda iz septičkih jama.

Zajedničko komunalno opremanje

Član 61

Komunalno opremanje za objekte iz člana 60 stav 1 tač. 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 ovog zakona, smatra se zajedničkim komunalnim opremanjem.

Zajedničko komunalno opremanje obuhvata i pripremu za komunalno opremanje iz člana 59 ovog zakona, u dijelu koji se odnosi na komunalno opremanje iz člana 60 stav 1 tač. 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 ovog zakona.

Zajedničko komunalno opremanje obezbjeđuje jedinica lokalne samouprave.

Naknada za uređenje

Član 62

Za neuređeno građevinsko zemljište i za zajedničko komunalno opremanje plaća se naknada za uređenje.

Naknada za uređenje plaća se za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i za pripremu građevinskog zemljišta za objekte iz člana 60 stav 1 tač. 1 do 8 ovog zakona.

Plaćanje naknade za uređenje

Član 63

Naknadu za uređenje plaća vlasnik neuređenog građevinskog zemljišta, koje je planskim dokumentom predviđeno za građenje.

Naknadu za uređenje jedinica lokalne samouprave utvrđuje rješenjem.

Naknada iz stava 1 ovog člana, plaća se u jednakim mjesečnim ratama za period važenja plana generalne regulacije Crne Gore, osim u slučaju da se vlasnik iz stava 1 ovog člana i jedinica lokalne samouprave ne dogovore drugačije.

Uslove, visinu naknade, način, rokove i postupak plaćanja naknade za uređenje propisuje jedinica lokalne samouprave, shodno ekonomsko-tržišnoj projekciji iz plana generalne regulacije Crne Gore, učešća zainteresovanog korisnika prostora u komunalnom opremanju i dr., uz prethodnu saglasnost Vlade.

Gradska renta

Član 64

Za uređeno građevinsko zemljište plaća se gradska renta.

Gradsku rentu plaća vlasnik uređenog građevinskog zemljišta koje je planskim dokumentom namijenjeno za građenje.

Gradska renta plaća se u jednakim mjesečnim ratama.

Finansijska sredstava stečena po osnovu gradske rente koriste se za održavanje i unaprijeđenje zajedničkog komunalnog opremanja kod uređenog građevinskog zemljišta.

Uslove, način, rokove i postupak plaćanja gradske rente propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta od strane zainteresovanog korisnika prostora

Član 65

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz člana 60 ovog zakona može izvršiti i zainteresovani korisnik prostora.

Međusobni odnosi zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, u slučaju iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Finansijska sredstva za uređivanje građevinskog zemljišta

Član 66

Finansijska sredstva za uređivanje građevinskog zemljišta jedinica lokalne samouprave obezbjeđuje iz:

- 1) naknade za uređenje;
- 2) gradske rente;
- 3) sredstava javno-privatnog partnerstva;
- 4) drugih izvora u skladu sa zakonom.

Finansijska sredstva iz stava 1 tačka 1 ovog člana uplaćuju se na posebne račune budžeta jedinice lokalne samouprave.

IV. IZGRADNJA OBJEKATA

1. Zajedničke odredbe

Sadržina izgradnje

Član 67

Izgradnja objekata je skup radnji koje obuhvataju izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje objekata, vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekata i stvaranje uslova za upotrebu objekata.

Osnovni zahtjevi za objekat

Član 68

Osnovni zahtjevi za objekat su zahtjevi koje objekat, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku građenja i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog posebnog dijela.

Osnovni zahtjevi za objekat iz stava 1 ovog člana su:

- 1) mehanička otpornost i stabilnost prema kojoj objekat mora biti projektovan i izveden tako da zbog opterećenja koje djeluje prilikom građenja i upotrebe ne dođe do:
 - a) pada cijele ili dijela izgrađene konstrukcije;
 - b) značajnih deformacija u stepenu koji nije dozvoljen;
 - c) oštećenja drugih djelova objekta ili instalacija ili ugrađene opreme koje može nastati kao posljedica značajne deformacije konstrukcije koja nosi opterećenje;
 - d) oštećenja čija je posljedica nesrazmjerna uzroku;
- 2) zaštita u slučaju požara prema kojoj objekat mora biti projektovan i izveden tako da u slučaju izbijanja požara:
 - a) noseća konstrukcija može da izdrži opterećenje za određeni vremenski period;
 - b) bude ograničeno izbijanje i širenje požara i dima u okviru objekta;
 - c) bude ograničeno širenje požara na okolne objekte;
 - d) korisnici mogu napustiti objekat ili biti spašeni na drugi način;
 - e) bude obezbijeđena sigurnost spasilačkih timova;
- 3) higijena, zdravlje ljudi i zaštita životne sredine prema kojima objekat mora biti projektovan i izveden na način da ne ugrožava higijenu ili zdravlje i bezbjednost radnika, korisnika ili susjeda, ni prouzrokuje prekoračenje dozvoljenih graničnih vrijednosti uticaja na životnu sredinu ili na klimu, tokom izgradnje, upotrebe ili rušenja, odnosno tokom vijeka trajanja, koji mogu nastati:
 - a) ispuštanjem otrovnih gasova;
 - b) emisijom opasnih supstanci, isparljivih organskih jedinjenja, gasova sa efektom staklene bašte ili opasnih čestica u vazduh unutar objekta ili okolni vazduh;
 - c) emitovanjem opasnih zračenja;
 - d) ispuštanjem opasnih supstanci u podzemne vode, more, površinske vode ili zemljište;
 - e) ispuštanjem opasnih supstanci u vodu za piće ili supstanci koje imaju neki drugi negativan uticaj na vodu za piće;

- f) pogrešnim ispuštanjem otpadnih voda, emisijom dimnih gasova ili pogrešnim odlaganjem čvrstog ili tečnog;
 - g) prisustvom vlage u djelovima objekta ili na površinama unutar objekta;
 - h) prisustvom radioaktivnog gasa radona unutar objekta.
- 4) bezbjednost i pristupačnost pri upotrebi prema kojoj objekat mora biti projektovan i izveden na način da ne predstavlja neprihvatljive rizike od nezgoda ili štete pri službi ili radu kao što su klizanje, padanje, sudar, opekotine, strujni udari, povrede od eksplozija i provalne krađe, a naročito tako da se vodi računa o pristupačnosti i upotrebe od strane lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
- 5) zaštita od buke prema kojoj objekat mora biti projektovan i izveden tako da buka koju čuju korisnici ili susjedi bude na nivou koji ne ugrožava njihovo zdravlje i koja im omogućava spavanje, odmor i rad u zadovoljavajućim uslovima;
- 6) ekonomično korišćenje energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene grijne, rashladne i ventilacione instalacije i osvjetljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja);
- 7) održivo korišćenje prirodnih resursa prema kojem objekat mora biti projektovan, izveden i srušen na način da se prirodni resursi koriste na održiv način, a naročito da se obezbijedi:
- a) ponovna upotreba ili mogućnost reciklaže objekta, njegovih materijala i djelova nakon rušenja;
 - b) trajnost objekta;
 - c) korišćenje iz objekta sirovina i sekundarnih materijala prihvatljivih sa stanovišta životne sredine.

Odstupanje od osnovnih zahtjeva za objekat

Član 69

Od osnovnih zahtjeva za objekat može se odstupiti na osnovu posebnog propisa.

Građevinski proizvod

Član 70

Građevinski i drugi proizvodi koji se ugrađuju u objekat moraju da ispunjavaju zahtjeve propisane zakonom.

Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti

Član 71

Izgradnja objekata u javnoj upotrebi vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad.

Izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih objekata i poslovnih objekata vrši se na način kojim se licima iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

Stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene

jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Vlasnik objekta u javnoj upotrebi dužan je da obezbijedi pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Bliže uslove i način prilagođavanja iz st. 1, 2 i 3 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Tehnički propisi

Član 72

Tehničkim propisima u oblasti izgradnje objekata se razrađuju osnovni zahtjevi za objekat, uslovi za izradu tehničke dokumentacije, svojstva koja moraju imati građevinski proizvodi u odnosu na njihove bitne karakteristike, način izvođenja građevinskih radova i drugi tehnički zahtjevi u vezi sa objektom i njegovim građenjem.

Tehničke propise iz stava 1 ovog člana donosi Ministarstvo, odnosno drugi organ u skladu sa zakonom.

2. Tehnička dokumentacija

2.1. Izrada tehničke dokumentacije

Pojam i uslovi izrade

Član 73

Tehnička dokumentacija je skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta.

Tehnička dokumentacija izrađuje se u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Tehnička dokumentacija, u odnosu na vrstu i sadržinu, mora biti međusobno usklađena.

Izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Član 74

Urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije izdaje Ministarstvo u roku od 20 dana od dana podnošenja zahtjeva zainteresovanog lica.

U zahtjevu iz stava 1 ovog člana navode se i podaci o identifikaciji katastarske parcele.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, za dalekovode, žičare, ski liftove, puteve, željeznice, vodovode, kanalizacione vodove, telekomunikacione vodove, optičke kablove, gasovode, toplovode i naftovode, kao i sve druge vodove, umjesto podataka o identifikaciji katastarske parcele, mogu se navesti podaci o situaciji trase.

Ministarstvo je dužno da urbanističko-tehničke uslove izda u skladu sa planskim dokumentom.

Uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, pribavlja Ministarstvo.

Investitor odnosno projektant može Ministarstvu podnijeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

Zahtjev iz stava 6 ovog člana Ministarstvo dostavlja nadležnom organu za tehničke uslove na saglasnost.

Ako organ za tehničke uslove ne dostavi uslove iz st. 5 i 7 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom odnosno predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

Ministarstvo je dužno da izdate urbanističko-tehničke uslove dostavi nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja.

Ministarstvo je dužno da urbanističko-tehničke uslove objavi na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.

Za uslove iz st. 1 i 5 ovog člana, saglasnost iz stava 7 ovog člana, kao i za list nepokretnosti i kopiju plana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

Urbanističko-tehnički uslovi izdaju se na obrascu koji propisuje Ministarstvo.

Vrste tehničke dokumentacije

Član 75

Tehnička dokumentacija izrađuje se kao:

- 1) idejno rješenje;
- 2) idejni projekat;
- 3) glavni projekat;
- 4) projekat izvedenog objekta.

Način izrade i sadržinu tehničke dokumentacije iz stava 1 ovog člana, propisuje Ministarstvo.

Idejno rješenje

Član 76

Idejno rješenje je projekat kojim se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizaciju objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Idejnim rješenjem može se odrediti i faznost (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) građenja objekta.

Idejnim rješenjem može se suziti širina koridora infrastrukture određena planskim dokumentom.

U slučaju iz stava 3 ovog člana, na idejno rješenje saglasnost daje Ministarstvo i organ državne uprave nadležan za poslove infrastrukture na koje se odnosi koridor.

Idejni projekat

Član 77

Idejni projekat je projekat kojim se određuju: položaj, kapacitet, arhitektonske, tehničke, tehnološke i funkcionalne karakteristike objekta; organizacioni elementi građenja objekta; elementi održavanja objekta; procijenjena vrijednost radova na građenju objekta.

Idejni projekat naročito sadrži podatke o: mikrolokaciji objekta; tehničko-tehnološkim i eksploatacionim karakteristikama objekta; orijentacionom proračunu stabilnosti i sigurnosti objekta; tehničko-tehnološkim i organizacionim elementima građenja objekta; analizi varijantnih energetske sistema zgrada sa procjenom energetske efikasnosti zgrada; rješenju infrastrukture; orijentacionu vrijednosti radova na građenju objekta.

Idejni projekat se izrađuje za potrebe investitora.

Idejnim projektom razrađuje se idejno rješenje.

Idejni projekat, u zavisnosti od vrste i namjene objekta, mogu da čine:

- 1) arhitektonski projekat,
- 2) građevinski projekat,
- 3) elektrotehnički projekat i
- 4) mašinski projekat

Glavni projekat

Član 78

Glavni projekat je projekat kojim se utvrđuju arhitektonsko-građevinske, tehnološke, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta sa opremom i instalacijama, sa razradom svih neophodnih detalja za građenje objekta i vrijednost radova građenja objekata.

Glavnim projektom razrađuje se idejno rješenje.

Glavni projekat, u zavisnosti od vrste i namjene objekta, mogu da čine:

- 1) arhitektonski projekat,
- 2) građevinski projekat,
- 3) elektrotehnički projekat i
- 4) mašinski projekat

Za objekat u javnoj upotrebi glavni projekat obavezno sadrži i rješenja za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, odnosno za objekte iz člana 65 stav 3 ovog zakona, rješenja za nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

Obavezni dio glavnog projekta je i 3D izgled zgrade.

Ako se za građenje objekta glavnim projektom predviđa ugrađivanje djelova, elemenata i opreme, koja je fabrički proizvedena, glavni projekat ne mora da sadrži dio na osnovu kojeg su proizvedeni ti djelovi, elementi i oprema.

Glavni projekat se izrađuje za potrebe građenja objekta.

Ostali projekti, elaborati i podloge

Član 79

Izradi projekata iz čl. 77 stav 5 i 78 stav 3 ovog zakona, u zavisnosti od vrste i namjene objekta prethodi izrada projekata, elaborata ili podloga: geodezije, geomehanike, tehnologije i dr.

Projekti odnosno elaborati zaštite kulturnih dobara, pejzažne arhitekture, procjene uticaja na životnu sredinu, protivpožarne zaštite, toplotne i zvučne zaštite objekta, energetske efikasnosti, enterijera i dr., se izrađuju u toku izrade projekata iz čl. 77 stav 5 i 78 stav 3 ovog zakona ili nakon njihove izrade, u skladu sa ovim zakonom i posebnim propisima.

Projekat izvedenog objekta

Član 80

Projekat izvedenog objekta je glavni projekat sa izmjenama nastalim u toku građenja objekta usljed okolnosti iz čl. 97 i 98 ovog zakona.

Projekat izvedenog objekta se radi u svrhu održavanja i rekonstrukcije objekta.

2.2. Revizija tehničke dokumentacije

Revizija idejnog rješenja za objekte infrastrukture i revizija glavnog projekta

Član 81

Revizija idejnog rješenja za objekte infrastrukture i revizija glavnog projekta za sve objekte, je obavezna.

Revizija idejnog rješenja obuhvata provjeru: usklađenosti projekta sa urbanističko-tehničkim uslovima; usklađenosti sa posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom; usklađenosti sa ovim zakonom.

Revizija glavnog projekta obuhvata provjeru: usklađenosti projekta sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom, kao i uslovima oblikovanja i materijalizacije, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja; ispunjenost osnovnih zahtjeva za objekat; međusobne usklađenosti svih djelova tehničke dokumentacije, kao i predmjera i predračuna svih radova na građenju objekta.

Za primarne ugostiteljske objekte revizija glavnog projekta obuhvata i provjeru ispunjenosti uslova zahtjevane kategorizacije.

Revizija glavnog projekta obuhvata i provjeru ispunjenosti uslova prilagođenosti objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom.

O izvršenoj reviziji sačinjava se konačni izvještaj, koji potpisuje revident.

Izvještaj o reviziji iz stava 6 ovog člana može biti pozitivan ili negativan.

Investitor je dužan da imenuje revidenta.

Troškove revizije snosi investitor.

Način vršenja revizije propisuje Ministarstvo.

Pribavljanje saglasnosti

Član 82

Revident je dužan ~~je~~ da u postupku revizije glavnog projekta pribavi od organa za tehničke uslove kopiju plana i list nepokretnost, saglasnosti, mišljenja i druge dokaze utvrđene zakonom.

Organ za tehničke uslove dužan je da u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva od revidenta odgovori i dostavi elektronski potpisane tražene dokaze.

Ukoliko organ za tehničke uslove u propisanom roku ne dostavi dokaze iz stava 1 ovog člana, smatraće se da je saglasan sa dostavljenim revidovanim glavnim projektom.

Za izdavanje dokaza iz stava 1 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

Ponovna revizija

Član 83

U slučaju da, poslije revizije glavnog projekta, a prije podnošenja prijave građenja, dođe do promjene tehničkih propisa, glavni projekat se mora usaglasiti sa tim promjenama i podliježe ponovnoj reviziji.

Revizija tehničke dokumentacije izrađene po propisima drugih država

Član 84

Tehnička dokumentacija izrađena po propisima drugih država podliježe reviziji kojom se provjerava njena usklađenost sa crnogorskim propisima i pravilima struke.

Tehnička dokumentacija izrađena prema propisima drugih država smatra se izrađenom prema ovom zakonu, ako je konačni izvještaj o reviziji pozitivan i sadrži izjavu revidenta da je projekat u skladu sa crnogorskim propisima.

Tehnička dokumentacija izrađena po propisima drugih država iz stava 1 ovog člana mora biti prevedena na crnogorski jezik.

Pozitivan izvještaj o reviziji

Član 85

Revident je dužan da u konačnom pozitivnom izvještaju o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije navede tačne konstatacije o usklađenosti u smislu člana 81 st. 2 i 3 ovog zakona.

Revident glavnog projekta dužan je da u konačnom pozitivnom izvještaju o izvršenoj reviziji glavnog projekta, osim konstatacija iz stava 1 ovog člana, navede i tačne konstatacije o usklađenosti u smislu člana 81 st. 4 i 5 ovog zakona, i sačini pisanu izjavu da se na osnovu glavnog projekta može graditi objekat.

Izvještaj iz stava 1 ovog člana revident je dužan da dostavi investitoru, projektantu koji je izradio tehničku dokumentaciju i nadležnom inspekcijском organu.

Negativan izvještaj o reviziji

Član 86

Revident je dužan da u konačnom negativnom izvještaju o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije navede neusklađenost tehničke dokumentacije u smislu člana 81 st. 2 i 3 ovog zakona.

Revident glavnog projekta dužan je da u konačnom negativnom izvještaju o izvršenoj reviziji glavnog projekta, osim neusklađenost iz stava 1 ovog člana, navede i neusklađenost glavnog peоекta u smislu člana 81 st. 4 i 5 ovog zakona.

Izvještaj iz stava 1 ovog člana, revident je dužan da dostavi investitoru, projektantu koji je izradio tehničku dokumentaciju i nadležnom inspekcijском organu.

Glavni državni arhitekta

Član 87

U cilju sprovođenja Državnih smjernica razvoja arhitekture u odnosu na zaštitu autentičnosti prostora i identiteta naselja, obezbjeđenja kvaliteta arhitektonskih rješenja, unapređenja vizuelnog kvaliteta objekata i naselja, kao i obezbjeđenja i promocije najbolje prakse u oblasti planiranja i izgradnje, u Ministarstvu se imenuje glavni državni arhitekta.

Glavnog državnog arhitektu imenuje Vlada.

Glavni državni arhitekta je diplomirani inženjer arhitekture koji posjeduje najmanje kvalifikaciju VII 1 podnivoa okvira kvalifikacija, sa najmanje deset godina radnog iskustva u oblasti urbanizma i arhitektonske prakse.

Glavni državni arhitekta:

- 1) daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, javne garaže, pijace, zelenu infrastrukturu;
- 2) provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45 ovog zakona;
- 3) propisuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona;
- 4) daje saglasnost u pogledu vizuelnog izgleda privremenog objekta.

Saglasnost iz stava 4 tač.1, 3 i 4 ovog člana daje se rješenjem, na zahtjev investitora, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Zahtjev investitora za davanje saglasnosti i saglasnosti iz stava 4 ovog člana objavljuje se na internet stranici Ministarstva, u roku od jednog dana od dana podnošenja zahtjeva odnosno davanja saglasnosti.

Prenošenje poslova

Član 88

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tač.1, 3 i 4 ovog zakona, osim za područja za koja je propisana obaveza izrade urbanističkog projekta, prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Za obavljanje poslova iz stava 1 ovog člana izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu koji mora ispunjavati uslove iz člana 87 stav 3 ovog člana.

Upoznavanje lokalne javnosti sa građenjem

Član 89

Investitor je dužan da danom podnošenja prijave građenja, na mjestu izgradnje objekta istakne tablu sa podacima: o investitoru, projektantu, revidentu, izvođaču radova, stručnom nadzoru, ovlašćenom inženjeru koji je rukovodio izradom tehničke dokumentacije, revizoru koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije, ovlašćenom inženjeru koji rukovodi građenjem i revizoru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukturnog objekta i dr.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor rekonstrukcije posebnog dijela stambene zgrade dužan je da u roku iz stava 1 ovog člana, upozna skupštinu stanara sa podacima o namjeravanim radovima, isticanjem obavještenja na oglasnoj tabli ulaza.

Obavještenje iz stava 2 ovog člana sadrži sve podatke kao i tabla iz stava 1 ovog člana.

U slučaju promjene podataka iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da izvrši zamjenu table u roku od 15 dana od dana nastale promjene.

Oblik i izgled table iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Prijava radova adaptacije

Član 90

Vlasnik ili nosilac drugog prava na postojećem objektu ili dijelu objekta, dužan je da o radovima adaptacije podnese prijavu nadležnom inspekcijskom organu.

Lice iz stava 1 ovog člana, uz prijavu, podnosi opis radova koje namjerava da izvodi.

U slučaju da organ iz stava 1 ovog člana, utvrdi da se radovi navedeni u prijavi smatraju rekonstrukcijom objekta, dužan je da u roku od sedam dana od dana prijema prijave, upozori lice iz stava 1 ovog člana, na neophodnost postupanja u skladu sa čl. 89, 91 i 92 ovog zakona.

Prijava radova adaptacije iz stava 1 ovog člana, objavljuje se na internet stranici nadležnog inspekcijskog organa u roku od jednog dana od dana podnošenja prijave.

3. Građenje objekta

3.1. Izvođenje radova

Uslov građenja

Član 91

Investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom.

Dokumentacija iz stava 1 ovog člana sadrži:

- 1) glavni projekat ovjeren u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta;
- 3) dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat, u skladu sa ovim zakonom;
- 4) ugovor o angažovanju izvođača radova;
- 5) ugovor o angažovanju stručnog nadzora i
- 6) dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa i dr.) ili dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

U slučaju građenja objekata iz čl. 87 i 88 ovog zakona, dokumentacijom iz stava 2 ovog člana, smatra se i saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta data na idejno rješenje.

Ako se podnosi prijava građenja za rekonstrukciju objekta u kojem je, shodno propisima o turizmu, dozvoljena prodaja djelova objekta, dokaz iz stava 1 tačka 6 ovog člana podnosi pravno lice koje upravlja objektom.

Dostavljanje prijave

Član 92

Prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijskom organu, u roku od 15 dana prije početka gradjenja.

Prijava građenja može da sadrži i prijavu uklanjanja postojećeg objekta u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Prijava građenja objavljuje se na internet stranici nadležnog inspeksijskog organa u roku od jednog dana od dana podnošenja prijave.

Obaveze investitora

Član 93

Prije početka građenja objekta investitor je dužan da izvođaču radova, dostavi ovjereni revidovani glavni projekat u elektronskoj i analognoj formi.

Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana prijave građenja objekta.

Odredba stava 2 ovog člana, ne odnosi se na inženjerske objekte.

Ako investitor ne završi građenje objekta u roku iz stava 2 ovog člana, obračunaće mu se porez na nepokretnost po uvećanoj stopi u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na nepokretnost.

Promjena investitora

Član 94

Ako se u toku građenja objekta promijeni investitor, novi investitor dužan je da u roku od 30 dana od dana nastanka promjene prijavi promjenu nadležnom inspeksijskom organu.

Uz prijavu iz stava 1 ovog člana novi investitor je dužan da podnese i dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na lokaciji radi izgradnje ili dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na objektu, radi rekonstrukcije objekta.

Promjena investitora iz stava 1 ovog člana može se vršiti do dana stavljanja objekta u upotrebu.

Obaveze izvođača radova

Član 95

Izvođač radova dužan je da:

- 1) izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 2) obezbijedi obilježavanje regulacionih i građevinskih linija, nivelacionih kota objekta, odnosno trase na terenu, u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 3) obezbijedi na gradilištu primjerak glavnog projekta u analognoj formi ovjeren od strane projektanta i revidenta, štambiljom na kojem je upisan broj, datum i potpis i pečatom svakog lista glavnog projekta;
- 4) organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja;
- 5) zaštititi stabla, živu ogradu i ostale zasade, koji se na osnovu posebnih propisa moraju čuvati i zaštititi tokom izvođenja građevinskih radova;
- 6) obezbijedi sigurnost objekta, zaštitu i zdravlje na radu zaposlenih i zaštitu okoline (susjednih objekata i saobraćajnica);
- 7) obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenih građevinskih proizvoda, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćenog lica;
- 8) vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu;

- 9) obezbijedi mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja;
- 10) obradi građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima i
- 11) ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova.

Način vođenja i sadržinu građevinskog dnevnika i građevinske knjige iz stava 1 tačka 8 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Gradilišna dokumentacija

Član 96

Izvođač radova dužan je da na gradilištu ima:

- 1) rješenje o registraciji izvođača radova u Centralnom registru privrednih subjekata, odnosno dokaz za obavljanje djelatnosti stranog lica;
- 2) licencu izvođača radova iz stava 1 tačka 1 ovog člana za obavljanje djelatnosti iz člana 122 u skladu sa ovim zakonom;
- 3) rješenje o imenovanju ovlašćenog inženjera koji rukovodi građenjem objekta u cjelini;
- 4) licencu ovlašćenog inženjera koji rukovodi građenjem objekta u cjelini;
- 5) dokaz za ovlašćenog inženjera o ispunjavanju uslova u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita i zdravlje na radu;
- 6) licencu stručnog nadzora za obavljanje djelatnosti iz člana 124 u skladu sa ovim zakonom;
- 7) rješenje o imenovanju revizora koji rukovodi vršenjem stručnog nadzora nad građenjem objekta u cjelini;
- 8) licencu revizora koji rukovodi vršenjem stručnog nadzora nad građenjem objekta u cjelini;
- 9) dokaz o osiguranju od odgovornosti izvođača radova i stručnog nadzora;
- 10) građevinski dnevnik i građevinsku knjigu;
- 11) prijavu građenja;
- 12) ovjereni revidovani glavni projekat u elektronskoj i analognoj formi;
- 13) elaborat o uređenju gradilišta;
- 14) elaborat o obilježavanju lokacije i iskolčavanju objekta;
- 15) zapisnike nadležnih inspeksijskih organa i
- 16) drugu dokumentaciju koju je dužan da prikuplja i čuva tokom građenja.

Ako je za građenje objekta tehničkom dokumentacijom predviđeno ugrađivanje djelova, elemenata i opreme koja je fabrički proizvedena, na gradilištu, uz dokumentaciju iz stava 1 ovog člana, izvođač radova mora imati i prateću dokumentaciju u skladu sa zakonom.

Izmjena revidovanog glavnog projekta usled nedostataka i nepredviđenih okolnosti

Član 97

Ako izvođač radova primijeti nedostatke u revidovanom glavnom projektu, koji ne utiču na promjenu horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta, kao ni promjenu fasade zgrade, ako je objekat koji se gradi zgrada, obavezan je pisanim putem, u roku od jednog dana od dana kada je primijetio nedostatke, da upozori stručni nadzor.

Ukoliko stručni nadzor ocijeni da su primjedbe izvođača radova iz stava 1 ovog člana opravdane, naložiće investitoru da izvrši izmjenu glavnog projekta i reviziju istog i obavijesti nadležni inspekcijski organ.

Investitor odnosno projektant koji je izradio glavni projekat, dužan je da bez odlaganja otkloni nedostatke iz st. 1 i 2 ovog člana, na koje je bio upozoren, a ukoliko ne otkloni nedostatke, stručni nadzor je dužan da u roku od sedam dana od dana prijema upozorenja, o tome obavijesti nadležni inspekcijski organ.

Nedostacima iz stava 1 ovog člana smatra se i neispunjavanje uslova iz člana 71 ovog zakona.

Ako nedostaci iz stava 1 ovog člana, ugrožavaju život i zdravlje ljudi, sigurnost objekta, okolinu, saobraćaj ili susjedne objekte, izvođač radova, po nalogu stručnog nadzora, dužan je da obustavi izvođenje radova, a stručni nadzor je dužan da obavijesti investitora i nadležni inspekcijski organ i izda nalog izvođaču radova da preduzme radove u skladu sa članom 111 ovog zakona.

Ako izvođač radova zbog nedostataka prouzrokovanih nepredviđenim okolnostima (nedovoljna nosivost tla, visoki nivo podzemnih voda, promjene djelova elemenata i opreme koja je fabrički proizvedena i instalacije i sl.), ne može da izvodi radove po revidovanom glavnom projektu dužan je da o tome obavijesti stručni nadzor koji o tome obavještava nadležni inspekcijski organ.

Izmjenu glavnog projekta u slučaju iz stava 6 ovog člana, investitor odnosno projektant koji je izradio glavni projekat, vrši nakon prijema zapisnika nadležnog inspekcijskog organa kojim se potvrđuje postojanje nepredviđenih okolnosti.

Revizija projekta iz stava 7 ovog člana je obavezna.

Izvođač radova dužan je da obavijesti nadležni inspekcijski organ u slučaju nailaska na arheološka nalazišta, fosile, aktivna klizišta, podzemne vode i sl. i obustavi radove koji ih mogu ugroziti.

Izmjena revidovanog glavnog projekta usled drugih okolnosti

Član 98

Nakon podnesene prijave građenja revidovani glavni projekat može se mijenjati samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Glavni projekat se može mijenjati, u smislu stava 1 ovog člana i radi poboljšanja funkcionalnosti objekta, bolje organizacije prostora i sl.

Izmjena iz stava 1 ovog člana može se vršiti najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti iz člana 104 ovog zakona.

U slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da inspekcijskom organu podnese prijavu sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom, a u slučaju iz stava 4 ovog člana podnosi i saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Prijavu iz stava 5 ovog člana nadležni inspekcijski organ objavljuje na internet stranici u roku od jednog dana od dana prijema prijave.

Obaveza osiguranja gradilišta

Član 99

U slučaju da investitor ne završi objekat u roku iz člana 93 stav 3 ovog zakona, ili obustavi radove duže od 30 dana, dužan je da gradilište zatvori i obezbijedi na način kojim će da osigura nesmetani saobraćaj, bezbjednost lica, susjednih objekata i okoline i postavi neprozirne zaštitne ograde oko gradilišta.

Na gradilištu iz stava 1 ovog člana, u gradskim zonama određenim odlukom jedinice lokalne samouprave, investitor je dužan da postavi neprozirni zastor na izgrađenoj konstrukciji zgrade sa izgledom fasade objekta u razmjeri 1:1.

U slučaju građenja nove zgrade odnosno rekonstrukcije postojeće zgrade u gradskim zonama određenim odlukom jedinice lokalne samouprave, investitor je dužan da postupi u skladu sa stavom 2 ovog člana.

3.2. Stručni nadzor

Obaveza vršenja

Član 100

Investitor je dužan da u toku građenja objekta obezbijedi vršenje stručnog nadzora.

Nadzor iz stava 1 ovog člana vrši se počev od dana izvođenja pripremnih radova na objektu do završetka svih radova i stavljanja objekta u upotrebu i obuhvata sve faze građenja.

Nadzor iz stava 1 ovog člana obuhvata, naročito: kontrolu izvođenja radova prema revidovanom glavnom projektu, ovom zakonu i posebnim propisima; kontrolu usklađenosti radova; provjeru kvaliteta izvođenja radova; kontrolu kvaliteta materijala, instalacija i uređaja koji se ugrađuju; provjeru da li materijali, instalacije i uređaji koji se ugrađuju imaju propisanu dokumentaciju neophodnu za stavljanje istih u upotrebu; redovno praćenje dinamike izvođenja radova i poštovanje ugovorenih rokova; kontrolu primjene mjera koje je naložio izvođaču radova da preduzme u cilju otklanjanja nedostataka pri izvođenju radova; kontrolu radova koji se nakon zatvaranja, odnosno pokrivanja ne mogu kontrolisati; kontrolu primjene mjera za zaštitu životne sredine; definisanje faza za koje je neophodno sačiniti izvještaj; davanje tehnoloških i organizacionih upustava izvođaču radova i rješavanje drugih pitanja u vezi građenja objekata; saradnju sa projektantom radi obezbjeđenja detalja za nesmetano izvođenje radova i rješavanje drugih pitanja u vezi građenja objekta.

Vršenje stručnog nadzora

Član 101

Zapažanja tokom stručnog nadzora, stručni nadzor upisuje u građevinski dnevnik.

Stručni nadzor dužan je da, bez odlaganja, u pisanoj formi obavijesti investitora ako se radovi ne izvode prema revidovanom glavnom projektu, ovom zakonu i posebnim propisima i naloži izvođaču radova da otkloni utvrđene nedostatke u ostavljenom roku koji mu odredi.

Ako izvođač radova u roku iz stava 2 ovog člana ne otkloni utvrđene nedostatke, stručni nadzor je dužan da građenje objekta suprotno revidovanom glavnom projektu, ovom zakonu i posebnim propisima, bez odlaganja prijavi nadležnom inspekcijском organu.

Izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru

Član 102

O izvršenom stručnom nadzoru, stručni nadzor sačinjava izvještaj.

Izveštaj iz stava 1 ovog člana sačinjava se po fazama građenja objekta i kao konačan izveštaj.

Prije završetka određene faze građenja, stručni nadzor dužan je da obavijesti nadležni inspekcijski organ tri radna dana prije početka prijema radova određene faze građenja.

Nadležni inspekcijski organ može da prisustvuje prijemu pojedinačne faze građenja objekta.

Izveštaje po fazama stručni nadzor dužan je da dostavi nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana prijema radova određene faze građenja.

Prije sačinjavanja konačnog izveštaja, stručni nadzor je dužan da obavijesti organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara, u slučaju gradnje na ili u neposrednoj blizini objekta koji je zaštićeno kulturno dobro, koji utvrđuje da li je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, odnosno projektom izvedenog objekta.

Konačni izveštaj o izvršenom stručnom nadzoru sa zapisnikom organa iz stava 6 ovog člana u kojima je konstatovano da je objekat građen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, odnosno projektom izvedenog objekta, stručni nadzor dužan je da istovremeno dostavi investitoru, izvođaču radova, Ministarstvu, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara, u slučaju gradnje na ili u neposrednoj blizini objekta koji je zaštićeno kulturno dobro, i nadležnom inspekcijском organu.

Način vršenja stručnog nadzora, obavezne faze u toku građenja za koje se radi izveštaj i način izrade i bližu sadržinu izveštaja o stručnom nadzoru propisuje Ministarstvo.

Konačni izveštaj

Član 103

Stručni nadzor dužan je da u konačnom izveštaju o izvršenom stručnom nadzoru, navede tačne konstatacije o izvedenim radovima na građenju objekta i da pisanu izjavu da je objekat građen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima odnosno izjavu da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti.

Izveštaj iz stava 1 ovog člana sadrži i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

4. Upotreba objekta

Uslov upotrebe objekta

Član 104

Upotreba objekta nije dozvoljena prije upisa objekta u katastar nepokretnosti.

Investitor je dužan da u roku od 15 dana od dana završetka objekta, podnese zahtjev za upis u Katastar.

Uz zahtjev iz stava 2 ovog člana, pored dokaza propisanih zakonom kojim je uređen upis prava na nepokretnosti, investitor je dužan da podnese konačni izveštaj stručnog nadzora.

Probni rad

Član 105

Kod objekata koji imaju ugrađene instalacije, opremu i postrojenja, koja služe tehnološkom procesu djelatnosti investitora, a ne samom objektu, investitor je dužan da po završetku montaže, pristupi probnom radu.

Rješenje o probnom radu izdaje inspektor nadležan za oblast na koju se odnosi probni rad.

Probim radom se ispituje funkcionisanje ugrađenih instalacija, opreme i postrojenja, utvrđuje kvalitet izvedenih radova, ugrađenog materijala i ispunjenje projektom predviđenih parametara tehničkog procesa.

Uslovi i trajanje probnog rada utvrđuju se glavnim projektom.

Posebne obaveze investitora

Član 106

Konačni izvještaj stručnog nadzora, u zavisnosti od karakteristika tla i objekta, može da sadrži i obavezu investitora da u određenom roku vrši odgovarajuća osmatranja ponašanja tla i objekta i uticaja objekta na životnu sredinu i da o rezultatima tih osmatranja i preduzetim mjerama obavještava nadležni inspekcijski organ.

Način i postupak osmatranja ponašanja tla i objekata u toku građenja i upotrebe propisuje Ministarstvo.

Predaja izgrađenog objekta

Član 107

Investitor i izvođač radova koji je gradio objekat odnosno izvodio pojedine radove, dužan je, u roku od 60 dana od dana prijema konačnog izvještaja stručnog nadzora da izvrši primopredaju objekta i konačan obračun vrijednosti izvedenih radova, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.

Konačnu primopredaju objekta investitor i izvođač radova dužni su da izvrše u roku od 30 dana od dana isteka garantnog roka za završne radove, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.

Ukoliko investitor stavi u funkciju objekat ili dio objekta prije primopredaje, smatra se da je primopredaja urađena.

Obaveza održavanja

Član 108

Održavanje objekta obavezno je za sve objekte, a naročito za objekte kod kojih je redovno održavanje predviđeno glavnim projektom.

Održavanje objekta vrši se na osnovu elaborata održavanja objekta.

Vlasnik objekta dužan je da održava objekat na način kojim se obezbjeđuje ispunjenje osnovnih zahtjeva za objekat iz člana 68 ovog zakona, tokom njegovog vijeka trajanja.

Sadržina elaborata održavanja objekta

Član 109

Elaboratom održavanja objekta posebno se određuje preduzimanje mjera neophodnih za očuvanje stabilnosti objekta, zaštitu životne sredine, zaštitu od požara, energetska efikasnost objekta, kao i ostale mjere potrebne za upotrebu objekta.

Elaborat održavanja objekta sadrži: uputstvo za upotrebu i održavanje objekta; obavezne redovne preglede i obim tih pregleda; rokove i obim vanrednih pregleda; vrstu i obim neophodnih radova na održavanju kako bi se osiguralo da objekat tokom njegovog korišćenja upotrebe ispunjava osnovne zahtjeve za objekat iz člana 68 ovog zakona; način, metodologiju i vremenski plan osmatranja tla i objekta u toku eksploatacije, kao i način obrade mjerenja, prikazivanja rezultata i formiranja dokumentacije o osmatranjima, kriterijume za upoređivanje rezultata mjerenja sa dozvoljenim vrijednostima i način praćenja i interpretacije rezultata osmatranja; dokumenta koja prate ugrađene građevinske proizvode, uređaje i opremu nabavljenu na tržištu (šema vezivanja, djelovanja, katalog opreme, garancije); izvještaje o kontrolama izvršenim tokom izvođenja radova i probnog rada (geološka i geotehnička istraživanja, utvrđivanje kvaliteta ugrađenog materijala, opreme, probna opterećenja, kontrolni nivoi i dr.) i odgovarajuću fotodokumentaciju.

Centralni registar građenja

Član 110

Nadležni inspekcijski organ vodi centralni registar građenja koji obuhvata:

- 1) idejna rješenja na koja su date saglasnosti glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta;
- 2) dokumentaciju iz čl. 91, 117 i 120 ovog zakona;
- 3) izmijenjene revidovane glavne projekte iz člana 98 ovog zakona;
- 4) konačni izvještaje o izvršenoj reviziji;
- 5) konačni izvještaje o izvršenom stručnom nadzoru i
- 6) projekte izvedenog objekta

Bliži sadržaj i način vođenja registra iz stava 1 ovog člana utvrđuje se propisom Ministarstva.

5. Ograničenje u pogledu primjene zakona

Sadržina ograničenja

Član 111

Odredbe ovog zakona koje se odnose na izgradnju ne primjenjuju se u slučaju kada se objekat gradi zbog sprečavanja prijeteci prirodnih i drugih nepogoda i vanrednog ili ratnog stanja, ili ako gradnja objekta ugrožava život i zdravlje ljudi, sigurnost okolnih objekata, saobraćaj ili susjedne objekte, kako bi se spriječilo njihovo negativno djelovanje ili osigurala zaštita i sanirale njihove neposredne štetne posljedice.

Ako je djelovanjem događaja iz stava 1 ovog člana, došlo do oštećenja objekta, objekat se može vratiti u prvobitno stanje u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je građen i prijave građenja nadležnom inspekcijskom organu.

U slučaju iz stava 2 ovog člana, za oštećenje zaštićenog objekta kulturnog dobra, potrebno je prethodno pribaviti saglasnost organa uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.

V. UKLANJANJE OBJEKATA

Uklanjanje dotrajalih objekata

Član 112

Nadležni inspekcijski organ naložiće, po službenoj dužnosti ili na zahtjev zainteresovanog lica, uklanjanje objekta za koji se utvrdi da je usljed dotrajalosti, nedostataka ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost, radi čega predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susjedne objekte i za bezbjednost saobraćaja.

Rješenje o uklanjanju objekta, iz stava 1 ovog člana, nadležni inspekcijski organ donosi u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Uklanjanje objekta vrši se na osnovu elaborata o uklanjanju.

Troškove uklanjanja objekta, iz stava 1 ovog člana, snosi vlasnik objekta.

Uklanjanje objekta po prijavi vlasnika

Član 113

Vlasnik objekta može da ukloni objekat na osnovu prijave koja se podnosi nadležnom inspekcijskom organu.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, vlasnik je dužan da priloži dokaz o svojini nad objektom i elaborat o uklanjanju.

Troškove uklanjanja objekta, u smislu stava 1 ovog člana, snosi vlasnik objekta, a objekat uklanja privredno društvo koje ispunjava uslove iz člana 122 ovog zakona.

Elaborat o uklanjanju

Član 114

Elaboratom o uklanjanju se tehnički razrađuju rješenja, odnosno postupak i način uklanjanja objekta i stvari koje se nalaze u objektu, prethodno rješavanje pitanja odvajanja priključaka objekta sa energetske i/ili druge infrastrukture i sigurnosne mjere.

Elaborat o uklanjanja objekta ili njegovog dijela sadrži:

- 1) nacрте, proračune i/ili druge inženjerske dokaze da tokom uklanjanja neće doći do gubitka stabilnosti konstrukcije kojim bi se ugrozio život i zdravlje ljudi ili okolina;
- 2) tehnički opis uklanjanja objekta ili njegovog dijela i način upravljanja građevinskim materijalom i građevinskim otpadom, odnosno obuhvata zahvata u prostoru nakon uklanjanja objekta ili njegovog dijela;
- 3) proračun stabilnosti susjednog i drugog zemljišta i/ili susjednih i drugih objekata ako uklanjanje objekta ili način njegovog uklanjanja utiče na stabilnost tog zemljišta i/ili ispunjavanje osnovnih zahtjeva za objekat.

Na elaborat o uklanjanju primjenjuju se odredbe ovog zakona kojima se uređuje tehnička dokumentacija.

Elaborat o uklanjanju može da izrađuje privredno društvo koje ispunjava uslove iz člana 122 ovog zakona.

Troškove izrade elaborata o uklanjanju snosi vlasnik objekta.

VI. PRIVREMENI I POMOĆNI OBJEKTI

1. Privremeni objekti

Pojam

Član 115

Privremeni objekti su objekti čije se postavljanje, odnosno građenje ne definiše planskim dokumentom.

Privremeni objekti ne mogu se postavljati, odnosno graditi ukoliko svojim postavljanjem odnosno građenjem narušavaju komunalne funkcije, ugrožavaju saobraćajne i pješačke komunikacije, infrastrukturni objekti i zelene površine, narušava integritet kulturnih dobara sa zaštićenom okolinom, ugrožava životna sredina, kao ni na lokacijama koje su u neposrednoj blizini primarnih ugostiteljskih objekata, bez obzira na kategoriju objekta, osim ukoliko su u funkciji primarnog ugostiteljskog objekta.

Program privremenih objekata

Član 116

Privremeni objekti postavljaju se odnosno grade u skladu sa Programom privremenih objekata (u daljem tekstu: Program).

Program sadrži, naročito: zone i smjernice sa urbanističkim uslovima za postavljanje privremenih objekata, kao i vrste, oblik i dimenzije privremenih objekata.

Tehničke uslove za privremene objekte pribavlja investitor od organa za tehničke uslove.

Program donosi Ministarstvo za period od pet godina, na osnovu predloga jedinica lokalne samouprave odnosno pravnog lica koje upravlja područjem morskog dobra, odnosno nacionalnog parka, odnosno organa državne uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.

Ministarstvo može donijeti Program i za svaku jedinicu lokalne samouprave pojedinačno, odnosno područja morskog dobra i nacionalnih parkova.

Program se objavljuje na internet stranici Ministarstva u roku od tri dana od dana donošenja.

Uslov postavljanja, odnosno građenja privremenih objekata

Član 117

Privremeni objekat investitor može postavljati, odnosno graditi na osnovu prijave i dokumentacije propisane ovim zakonom.

Dokumentacija iz stava 1 ovog člana sadrži:

- 5) dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na zemljištu;
- 6) tehničku dokumentaciju izrađenu u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima iz Programa i
- 7) saglasnost glavnog gradskog arhitekta u pogledu vizuelnog izgleda privremenog objekta.

Dokumentacija iz stava 2 tačka 2 ovog člana, u zavisnosti od vrste i namjene privremenog objekta, može biti tipski projekat, odnosno druga vrsta projekta.

Prijavu i dokumentaciju iz stava 2 ovog člana, investitor je dužan da podnese nadležnom inspeksijskom organu u roku od 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja.

2. Pomoćni objekti

Pojam

Član 118

Pomoćnim objektima smatraju se objekti koji čine funkcionalnu cjelinu sa stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim objektom, kao i objekti koji su u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Uslovi za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata definišu se planskim dokumentom.

Vrste pomoćnih objekata

Član 119

Pomoćnim objektima smatraju se:

- 1) pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog odnosno poslovnog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, liftovi, ostave, septičke jame, bunari, ograde, međe, podzide, potporni zidovi i sl.);
- 2) pristupne rampe, liftovi i slični objekti za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom i
- 3) ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

Uslov postavljanja odnosno građenja

Član 120

Pomoćni objekat investitor može postavljati odnosno graditi na osnovu prijave i dokumentacije propisane ovim zakonom.

Dokumentacija iz stava 1 ovog člana sadrži:

- 1) dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na zemljištu i
- 2) tehničku dokumentaciju izrađenu u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Dokumentacija iz stava 2 tačka 2 ovog člana, u zavisnosti od vrste i namjene pomoćnog objekta, može biti tipski projekat, odnosno druga vrsta projekta.

Prijavu i dokumentaciju iz stava 2 ovog člana, investitor je dužan da podnese nadležnom inspekcijском organu u roku od 15 dana prije početka postavljanja odnosno građenja.

VII. OBAVLJANJE DJELATNOSTI

Subjekti obavljanja djelatnosti

Član 121

Djelatnost izrade tehničke dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije, građenja objekata odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta i vršenje stručnog nadzora

može da obavlja privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik (u daljem tekstu: privredno društvo), koje ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom.

Djelatnost izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta, može da obavlja i strano pravno lice, ako ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom i uslove utvrđene zakonom kojim se uređuje zapošljavanje i rad stranaca.

Uslovi za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja

Član 122

Privredno društvo dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, odnosno dijela tehničke dokumentacije i građenja, odnosno izvođenje pojedine vrste radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera .

Za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja privredno društvo iz stava 1 ovog člana, može zaključiti ugovor sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana, dužno je da tehničku dokumentaciju izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom, odnosno izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana, dužno je da imenuje ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom cjelokupne tehničke dokumentacije odnosno ovlašćenog inženjera koji rukovodi građenjem objekta u cjelini.

Privredno društvo iz st. 1 i 2 ovog člana, dužno je da imenuje ovlašćenog inženjera za svaki posebni dio tehničke dokumentacije, odnosno ovlašćenog inženjera za pojedine radove na građenju objekta.

Uslovi za ovlašćenog inženjera

Član 123

Ovlašćeni inženjer je lice sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odgovarajuće struke i specijalnosti sa najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta.

Lice iz stava 1 ovog člana, dužno je da tehničku dokumentaciju izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom, odnosno rukovodi građenjem pojedinih vrsta radova na objektu i odgovoran je za izvođenje tih radova u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Ovlašćeni inženjer koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini odgovoran je za usaglašenost svih faza tehničke dokumentacije, odnosno ovlašćeni inženjer koji rukovodi građenjem objekta u cjelini odgovoran je za međusobnu usklađenost i koordinaciju radova koji se izvode na objektu.

Ako u izradi tehničke dokumentacije odnosno građenju objekta učestvuje više ovlašćenih inženjera, ovlašćeni inženjer iz stava 3 ovog člana, može biti i koordinator za zaštitu i zdravlje na radu u fazi izrade projekta i koordinator za zaštitu i zdravlje na radu u fazi izvođenja radova, ako ispunjava uslove u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita i zdravlje na radu.

Ovlašćeni inženjer koji izrađuje dio tehničke dokumentacije odgovoran je za dio koji je izradio, odnosno ovlašćeni inženjer koji rukovodi građenjem pojedinih vrsta radova na objektu i

odgovoran je izvođenje tih radova u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Ovlašćeni inženjer koji rukovodi izradom cjelokupne tehničke dokumentacije istovremeno može biti i ovlašćeni inženjer dijela tehničke dokumentacije, odnosno ovlašćeni inženjer koji rukovodi građenjem objekta u cjelini istovremeno može biti i ovlašćeni inženjer za pojedine radove na građenju objekta.

Uslovi za obavljanje djelatnosti revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora

Član 124

Privredno društvo dužno je da za obavljanje djelatnosti revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora ima najmanje po jednog zaposlenog revizora, za svaki od projekata iz člana 78 stav 3 ovog zakona.

Za obavljanje djelatnosti revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora privredno društvo iz stava 1 ovog člana, može zaključiti ugovor sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog revizora.

Privredno društvo dužno je da izvrši provjeru usklađenosti tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima, odnosno da kontroliše da li se objekat gradi u skladu sa revidovanim glavnim projektom i članom 98 stav 4 ovog zakona.

Privredno društvo dužno je da imenuje revizora koji rukovodi revizijom cjelokupne tehničke dokumentacije i revizora za svaki posebni dio tehničke dokumentacije, odnosno revizora koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem cjelokupnog objekta i revizora za pojedine radove na građenju objekta.

Privredno društvo solidarno odgovara sa privrednim društvom iz člana 122 ovog zakona, za slučaj neusklađenosti tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima iz planskog dokumenta, odnosno za neusklađenosti izgrađenog objekta sa revidovanim glavnim projektom, kao i za štetu koja bi mogla da nastane investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti.

Uslovi za revizora

Član 125

Revizor je lice koje je crnogorski državljanin i ima sedam godina radnog iskustva na izradi tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta u svojstvu ovlašćenog inženjera.

Lice iz stava 1 ovog člana, dužno je da izvrši provjeru usklađenosti tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima, odnosno vrši stručni nadzor nad građenjem objekta i odgovoran je da se ti radovi izvode u skladu sa revidovanim glavnim projektom, odnosno projektom iz čl. 97 i 98 ovog zakona i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Lice iz stava 1 ovog člana koje rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini odnosno stručnim nadzorom nad građenjem objekta u cjelini, odgovorno je za provjeru međusobne usklađenosti svih djelova tehničke dokumentacije, odnosno za provjeru međusobne usklađenost svih radova na građenju objekta.

Lice iz stava 1 ovog člana, koje rukovodi revizijom dijela tehničke dokumentacije, odnosno stručnim nadzorom nad izvođenjem pojedinih vrsta radova na objektu odgovorno je za reviziju dijela tehničke dokumentacije koji je revidovao, odnosno da se ti pojedini radovi izvode u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Revizor koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini može biti istovremeno i revizor dijela tehničke dokumentacije, odnosno revizor koji rukovodi stručnim nadzorom nad

građenjem objekta u cjelini može biti istovremeno i revizor nad izvođenjem pojedinih radova na građenju objekta.

Djelatnost stranog lica koje ne posjeduje odobrenje za obavljanje djelatnosti

Član 126

Strano pravno ili fizičko lice koje ne posjeduje odobrenje za obavljanje djelatnosti izdato od nadležnog organa države sjedišta odnosno prebivališta stranog lica (u daljem tekstu: odobrenje) može da obavlja djelatnost, ako ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom za domaća lica, a strano fizičko lice mora ispunjavati i uslove utvrđene zakonom kojim se uređuje zapošljavanje i rad stranaca.

Djelatnost stranog lica iz države koja je članica EEP

Član 127

Strano fizičko lice, državljanin države potpisnice Ugovora o evropskom ekonomskom prostoru (u daljem tekstu: EEP) koje posjeduje odobrenje, može trajno da obavlja djelatnost iz člana 123 ovog zakona, pod uslovom da se odobrenje odnosi na djelatnost uređenu ovim zakonom, kao i pod uslovima utvrđenim zakonom kojim se uređuje zapošljavanje i rad stranaca.

Strano pravno lice iz države potpisnice EEP koje posjeduje odobrenje za obavljanje djelatnosti iz člana 121 ovog zakona, može da obavlja djelatnost pod uslovom da se odobrenje odnosi na djelatnost uređenu ovim zakonom.

Strano fizičko lice odnosno strano pravno lice iz st.1 i 2 ovog člana, dužno je da, prije početka prvog posla, odobrenje dostavi Ministarstvu i nadležnom inspekcijskom organu.

Djelatnost stranog lica iz države koja nije članica EEP

Član 128

Strano fizičko lice, državljanin države koja nije članica EEP, koje ima odobrenje, može trajno, na principu uzajamnosti, da obavlja djelatnost, ako ima priznatu inostranu kvalifikaciju za obavljanje te djelatnosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje priznavanje inostranih kvalifikacija i regulisane profesije i pod uslovima utvrđenim zakonom kojim se uređuje zapošljavanje i rad stranaca.

Strano pravno lice iz države koja nije članica EEP, koje posjeduje odobrenje može da obavlja djelatnosti iz člana 121 ovog zakona, pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Strano fizičko lice odnosno strano pravno lice iz st.1 i 2 ovog člana, dužno je da, prije početka prvog posla, odobrenje dostavi Ministarstvu i nadležnom inspekcijskom organu.

Privremeno i povremeno obavljanje djelatnosti stranog lica

Član 129

Strano fizičko lice, koje posjeduje odobrenje, može djelatnost obavljati privremeno ili povremeno.

Privremenim obavljanjem djelatnosti smatra se obavljanje djelatnosti stranog lica za određeni vremenski period, najduže do godinu dana, uz mogućnost produženja tog roka.

Povremenim obavljanjem djelatnosti smatra se obavljanje djelatnosti stranog lica za konkretni posao (izrada tehničke dokumentacije, izvođenje radova i dr.)

U slučaju iz stava 1 ovog člana, strano fizičko lice dužno je da prije početka prvog posla podnese strukovnom udruženju u oblasti izgradnje (u daljem tekstu: Komora), pisanu izjavu o vršenju privremenih odnosno povremenih poslova i dokaz da ima stručne kvalifikacije potrebne za obavljanje te djelatnosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje priznavanje inostranih kvalifikacija i regulisane profesije.

Strano pravno lice, koje posjeduje odobrenje može privremeno ili povremeno da obavlja djelatnost pod uslovom da prije početka prvog posla o namjeri privremenog ili povremenog obavljanja djelatnosti dostavi Ministarstvu i nadležnom inspekcijском organu pisanu izjavu i odobrenje koje se odnosi na djelatnost uređenu ovim zakonom.

Elektronski potpis

Član 130

Privredno društvo iz člana 122 ovog zakona koje je izradilo tehničku dokumentaciju dužno je da potpiše elektronskim potpisom svaki dio tehničke dokumentacije.

Privredno društvo iz člana 124 ovog zakona koje revidovalo tehničku dokumentaciju dužno je da potpiše elektronskim potpisom svaki dio tehničke dokumentacije.

Privredno društvo iz člana 124 ovog zakona koje je vršilo stručni nadzor dužno je da potpiše elektronskim potpisom konačni izvještaj o vršenju stručnog nadzora, kao i izjavu iz člana 103 stav 1 ovog zakona.

Odgovornim licem u privrednom društvu iz st. 1, 2 i 3 ovog člana, osim lica koje je ovlašćeno da postupa u ime privrednog društva, smatra se i:

- 1) ovlašćeni inženjer koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini, koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše svaki posebni dio tehničke dokumentacije čijom izradom rukovodi;
- 2) ovlašćeni inženjer koji izrađuje dio tehničke dokumentacije i koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše taj dio tehničke dokumentacije;
- 3) revizor tehničke dokumentacije koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini, koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše svaki posebni dio tehničke dokumentacije čijom revizijom rukovodi;
- 4) revizor dijela tehničke dokumentacije koji reviduje dio tehničke dokumentacije i koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše taj dio tehničke dokumentacije;
- 5) ovlašćeni inženjer koji rukovodi građenjem objekta u cjelini, koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše izjavu da je objekat građen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom, odnosno da je objekat podoban za upotrebu;
- 6) ovlašćeni inženjer koji rukovodi izvođenjem pojedinih vrsta radova na građenju objekta koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše izjavu da su pojedine vrste radova na objektu izvedene u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom i da je objekat podoban za upotrebu i da izjavu dostavi ovlašćenom inženjeru koji rukovodi građenjem objekta u cjelini, u roku od pet dana od dana završetka pojedinih vrsta radova;
- 7) revizor koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem objekta u cjelini, koji je dužan da elektronskim potpisom potpiše konačni izvještaj o vršenju stručnom nadzoru nad građenjem objekta po fazama građenja i konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru nad građenjem objekta i

- 8) revizor koji vrši stručni nadzor nad građenjem pojedinih vrsta radova na objektu, dužan je da elektronskim potpisom potpiše izvještaj o stručnom nadzoru nad građenjem objekta po fazama građenja i konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru nad građenjem objekta

Odgovornost za štetu i osiguranje od profesionalne odgovornosti

Član 131

Privredno društvo koje obavlja djelatnost iz člana 121 ovog zakona, dužno je, da prije početka vršenja djelatnosti, zaključi ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti za štetu koja može da nastane investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti.

Osiguranje iz stava 1 ovog člana mora pokriti rizik odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima i za štetu na objektima i za finansijski gubitak.

Minimalnu sumu osiguranja iz stava 2 ovog člana propisuje Vlada.

Ako osiguranje iz stava 3 ovog člana, ne može pokriti rizik odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima i štetu na objektima i finansijski gubitak, privredno društvo je dužno da, u zavisnosti od vrijednosti svakog konkretnog posla, poveća iznos osiguranja.

Osiguranje od profesionalne odgovornosti izvršeno u državi sjedišta stranog lica iz potpisnice EEP, priznaje se, ako to osiguranje pokriva štetu koja može biti prouzrokovana u Crnoj Gori.

Zabrana konflikta interesa

Član 132

Djelatnost u svojstvu ovlašćenog inženjera, revizora tehničke dokumentacije i revizora građenja objekta ne smije da obavlja lice zaposleno u Ministarstvu, nadležnom organu lokalne uprave odnosno organu za tehničke uslove, kao ni lice koje vrši inspekcijski nadzor u skladu sa ovim zakonom.

Reviziju tehničke dokumentacije ne smije da vrši investitor, privredno društvo koje je izradilo tehničku dokumentaciju, odnosno učestvovalo u izradi tehničke dokumentacije ili dijela tehničke dokumentacije, fizičko lice zaposleno u privrednom društvu koje je izradilo tehničku dokumentaciju ili dio tehničke dokumentacije ili je učestvovao u njenoj izradi, kao ni fizičko lice zaposleno kod investitora.

Stručni nadzor nad građenjem objekta ne smije da vrši investitor, fizičko lice zaposleno kod investitora, lice zaposleno u privrednom društvu koje je izvođač radova na tom objektu.

Reviziju planskog dokumenta, tehničke dokumentacije odnosno stručni nadzor nad građenjem objekta ne može da vrši član Savjeta odnosno revizor koji je sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta odnosno ovlašćenim inženjerom koji je izradio tehničku dokumentaciju odnosno koji gradi objekat:

- 1) srodnik u pravoj liniji i pobočnoj do drugog stepena srodstva;
- 3) bračni i vanbračni supružnik;
- 4) usvojilac i usvojenik;
- 5) član zajedničkog domaćinstva.

Obaveza obavještanja

Član 133

Privredno društvo iz člana 121 ovog zakona, dužno je da Ministarstvu dostavi obavještenje o imenovanju ovlašćenog inženjera za izradu tehničke dokumentacije, revizora tehničke dokumentacije, ovlašćenog inženjera za građenje objekta i revizora građenja objekta.

Obrasci

Član 134

Obrasce zahtjeva iz člana 50 stav 1, člana 52 stav 4, člana 74 stav 1, člana 74 stav 6, člana 87 stav 7, člana 104 stav 2, člana 112 stav 1, člana 136 stav 1, člana 138 stav 1, člana 150 stav 1, člana 156 stav 1 i člana 163 stav 1, prijave iz člana 90 stav 1, člana 91 stav 1, člana 94 stav 1, člana 98 stav 5, člana 101 stav 3, člana 113 stav 1, člana 117 stav 1 i člana 120 stav 1, obavještenja iz člana 89 stav 2, člana 97 st. 6 i 9 i člana 133 i izjave iz člana 84 stav 2, člana 129 st. 4 i 5, člana 130 stav 4 tač. 5 i 6, člana 153 stav 3, člana 158 stav 1 tačka 6, član 158 stav 3 i član 158 stav 4 ovog zakona, propisuje Ministarstvo.

VIII. LICENCE

Nadležnost za izdavanje licenci

Član 135

Ispunjenost uslova za izdavanje licence za obavljanje djelatnosti iz čl. 122, 124 i 125 ovog zakona, utvrđuje rješenjem Ministarstvo.

Ispunjenost uslova za izdavanje licence za obavljanje djelatnosti iz člana 123 ovog zakona, utvrđuje rješenjem Komora.

Izdavanje licenci

Član 136

O zahtjevu za izdavanje licence Ministarstvo, odnosno Komora je dužna da odluči u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva.

Na osnovu licence fizičkog lica može se izdati licenca za obavljanje djelatnosti samo jednom privrednom društvu.

Licenca se ne može izdati privrednom društvu po osnovu dopunskog rada fizičkog lica.

Licenca se izdaje fizičkom licu koje je član Komore.

Imalac licence je dužan da obavijesti Ministarstvo, odnosno Komoru o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Po žalbi protiv rješenja koje izdaje Komora, odlučuje Ministarstvo.

Za izdavanje licenci ne plaća se naknada.

Izuzetno od stava 7 ovog člana, za strana lica naknada se plaća po principu reciprociteta.

Ministarstvo, odnosno Komora je dužna da na internet stranici objavi izdatu licencu u roku od tri dana od dana izdavanja licence.

Period za koji se izdaje licenca

Član 137

Licenca za fizičko lice izdaje se na neodređeno vrijeme.

Licenca za privredno društvo izdaje se za period od pet godina.

Licenca za strana lica koja imaju odobrenje izdaje se za period za koji je odobrenje izdato.

Mirovanje licenci

Član 138

Ministarstvo, odnosno Komora može na zahtjev imaooca licence odrediti mirovanje prava i obaveza iz licence ako su nastupile okolnosti zbog kojih fizičko lice, nije u mogućnosti da obavlja djelatnost za određeni period.

Mirovanje licence određuje se rješenjem.

Oduzimanje licence

Član 139

Ministarstvo, odnosno Komora će oduzeti licencu ako:

- 1) imalac licence djelatnost vrši suprotno čl. 122, 123, 124 i 125 ovog zakona;
- 2) se utvrdi da je licenca izdata na osnovu netačnih podataka;
- 3) imalac licence prestane da ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti utvrđene ovim zakonom;
- 4) imaoocu licence bude oduzeta poslovna sposobnost;
- 5) imalac licence prestane da postoji po sili zakona;
- 6) imalac licence postane trajno nesposoban za obavljanje poslova.

Postupak oduzimanja licence može pokrenuti svako zainteresovano lice.

Ukoliko dođe do saznanja da su se stekli uslovi iz stava 1 ovog člana, Ministarstvo, Komora, organ lokalne uprave, organ za tehničke uslove, odnosno nadležni inspekcijски organ dužan je da Ministarstvu, odnosno Komori predloži oduzimanje licence, a postupak oduzimanja licence dužan je da po službenoj dužnosti pokrene Ministarstvo, odnosno Komora.

Oduzimanje licence, u slučaju iz stava 1 tačka 1 ovog člana, vrši se na period od tri mjeseca do pet godina ili trajno.

Donošenjem pravosnažnog rješenja kojim se oduzima licenca prestaju sva prava po osnovu izdate licence.

O oduzimanju licence Ministarstvo obavještava Komoru i nadležni inspekcijски organ u roku od tri dana od dana donošenja rješenja o oduzimanju licence.

O oduzimanju licence Komora obavještava Ministarstvo i nadležni inspekcijски organ u roku od tri dana od dana donošenja rješenja o oduzimanju licence.

Licenca se oduzima na način i po postupku po kojem se izdaje.

Nakon isteka roka na koji je licenca oduzeta, fizičko lice može podnijeti zahtjev za izdavanje nove licence.

Ministarstvo, odnosno Komora je dužna da na internet stranici objavi rješenje o oduzimanju licence u roku od tri dana od dana donošenja.

Registar licenci

Član 140

Izdate i oduzete licence upisuju se u registre licenci koji vodi Ministarstvo, odnosno Komora.

Ministarstvo vodi registar:

- 1) licenci za revizora;
- 2) licenci za privredna društva iz čl. 122 i 124;
- 3) licenci za privredna društva i fizička lica iz člana 126 ovog zakona;
- 4) odobrenja iz čl. 127, 128 i 129 ovog zakona.

Komora vodi registar licenci za ovlašćene inženjere.

Podaci iz registra iz st. 2 i 3 ovog člana su javni i objavljuju se na internet stranici.

Podzakonski akt za licence

Član 141

Bliži način, uslove i postupak izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci, vrste i formu licenci i način vođenja registra licenci za lica iz člana 123 ovog zakona propisuje Ministarstvo na predlog Komore.

Bliži način, uslove i postupak izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci, i način vođenja registra licenci za lica iz člana 122, 124 i 125 ovog zakona propisuje Ministarstvo.

IX. INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Komora

Član 142

Komora se stara o unapređenju stručnosti i zaštiti interesa svojih članova, zaštiti javnog interesa u oblasti izgradnje, unaprjeđenju uslova za obavljanje djelatnosti u oblasti izgranje i vrši javna ovlašćenja utvrđena ovim zakonom.

Članstvo u Komori

Član 143

Član Komore može biti fizičko lice koje obavlja djelatnost uređenu ovim zakonom.

Član Komore može biti i strano fizičko lice.

Pravni položaj

Član 144

Komora ima svojstvo pravnog lica.
Sjedište Komore je u Podgorici.
Komora za svoje obaveze odgovara svojom imovinom.

Statut

Član 145

Komora ima statut.

Statutom Komore bliže se uređuje: organizacija Komore; nadležnost i način izbora i ovlašćenja organa Komore; prava, obaveze i odgovornosti članova Komore; način odlučivanja i sprovođenje odluka; postupak donošenja statuta i drugih akata; finansiranje, kao i druga pitanja od značaja za rad Komore.

Saglasnost na statut Komore daje Vlada.

Nadzor nad zakonitošću rada Komore vrši Ministarstvo, u skladu sa zakonom.

Nadležnost

Član 146

Komora obavlja sljedeće poslove:

- 1) unapređuje i obezbjeđuje stručno usavršavanje članova;
- 2) vodi registar članova Komore;
- 3) vodi registar članova kojima miruje članstvo u Komori;
- 4) izdaje licence iz člana 123 ovog zakona;
- 5) vodi registar ovlašćenih inženjera, stranih fizičkih lica;
- 6) predlaže tehničke osnove za izradu propisa iz člana 72 ovog zakona;
- 7) predlaže podzakonski akt iz člana 141 stav 1 ovog zakona;
- 8) određuje visinu članarine svojih članova;
- 9) štiti, usklađuje i zastupa interese svojih članova;
- 10) donosi etički kodeks i stara se o njegovom sprovođenju; i
- 11) uređuje disciplinsku odgovornost, vodi disciplinske postupke protiv svojih članova i izriče disciplinske mjere.

Pored poslova iz stava 1 ovog člana Komora obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i statutom Komore.

Poslove iz stava 1 tač. 1 do 7 ovog člana Komora vrši kao javno ovlašćenje.

Nadzor nad obavljanjem poslova iz stava 3 ovog člana vrši Ministarstvo.

Predstavljanje i zastupanje

Član 147

Komora predstavlja i zastupa svoje članove u zemlji i inostranstvu i uspostavlja, održava i unapređuje saradnju sa profesionalnim udruženjima u oblasti izgradnje država potpisnica EEP i drugih država.

Disciplinska odgovornost

Član 148

Član Komore dužan je da postupa u skladu sa ovim zakonom, statutom Komore, etičkim kodeksom i drugim aktima Komore.

U slučaju povrede obaveza iz stava 1 ovog člana, član Komore odgovara u skladu sa statutom Komore.

Statutom Komore utvrđuju se teže i lakše povrede dužnosti.

Finansiranje

Član 149

Sredstva za rad Komore obezbjeđuju se iz:

- 1) članarine i
- 2) drugih izvora u skladu sa zakonom i opštim aktima Komore.

Na odluku Komore o iznosu članarine saglasnost daje Ministarstvo.

Mirovanje članstva u Komori

Član 150

Članu Komore, na pisani zahtjev, miruje članstvo u Komori:

- 1) u slučaju privremene spriječenosti za rad u trajanju dužem od tri mjeseca;
- 2) ako je izabran ili imenovan na javnu funkciju;
- 3) u slučaju drugog opravdanog razloga.

O mirovanju članstva u Komori odlučuje se na način i po postupku po kome se vrši upis u registar.

Za vrijeme mirovanja članstva, članu Komore miruju sva prava i obaveze po osnovu članstva u Komori.

Javnost rada

Član 151

Rad Komore je javan.

Statut i drugi opšti akti Komore objavljuju se u „Službenom listu Crne Gore“ i na internet stranici Komore, u roku od 3 dana od dana njihovog donošenja.

X. LEGALIZACIJA BESPRAVNIH OBJEKATA

Pojam bespravnog objekta

Član 152

Bespravnim objektom smatra se zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole.

Bespravnim objektom ne smatra se zgrada za koju u vrijeme izgradnje nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole a koja nije upisana u katastar nepokretnosti, ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti.

Dokaz o vremenu izgradnje zgrade iz st. 1 i 2 ovog člana utvrđuje se na osnovu podataka iz lista nepokretnosti.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, dokaze o vremenu izgradnje objekta podnosi vlasnik objekta

Dokazi iz stava 4 ovog člana mogu biti: dokaz o priključenju objekta na elektroenergetsku mrežu, dokaz o plaćanju računa ili račun za utrošenu električnu energiju u, dokaz o priključenju, objekta na vodovodnu ili kanalizacionu mrežu, račun ili dokaz o plaćanju računa za isporuku vode, dokaz odnosno rješenje o utvrđivanju poreza na nepokretnost za objekat, ili dokaz o plaćanju poreza.

Bespravni objekat iz stava 1 ovog člana je stambena, poslovna i poslovno-stambena zgrada (u daljem tekstu: bespravni objekat) na kojoj su izvedeni grubi konstruktivni građevinski radovi najmanje jedne etaže, koja je izgrađena bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli.

Bespravni objekat je i dio zgrade izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli i pomoćni objekat u funkciji zgrade.

Grubi konstruktivni građevinski radovi iz stava 2 ovog člana su izvedeni: temelji, stubovi sa gredama, zidovi i ploča iznad zidova ili krovna konstrukcija.

Poslovni objekti odnosno djelovi poslovno - stambenog objekta iz člana 2 ovog zakona su: trgovački i tržišni centri, izložbeni centri, sajmišta, poslovne zgrade, objekti uprave, industrijski objekti, objekti za proizvodno zanatstvo, skladišta i stovarišta i objekti za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti.

Bespravni objekat osnovnog stanovanja

Član 153

Bespravnim objektom osnovnog stanovanja smatra se objekat neto građevinske površine do 200m², u kojem stanuje vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište u mjestu u kojem je izgrađen objekat, ako vlasnik i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojinu drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore.

Članovima porodičnog domaćinstva iz stava 1 ovog člana smatraju se lica koja sa vlasnikom bespravnog objekta žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

- bračni drug ili lice koje sa vlasnikom bespravnog objekta živi u vanbračnoj zajednici;
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad; i
- druga lica koja je vlasnik bespravnog objekta ili njegov bračni drug dužan po zakonu da izdržava, a koja sa njim stanuju u istom stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi.

Ako vlasnik bespravnog objekta ili član njegovog porodičnog domaćinstva posjeduje stambeni objekat na teritoriji Crne Gore koji nije podoban za upotrebu, u postupku legalizacije dostavlja izjavu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona, da stambeni objekat nije podoban za upotrebu.

Postupak legalizacije

Član 154

Legalizaciju bespravnih objekata sprovodi jedinica lokalne samouprave.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da pribavi rješenje o legalizaciji.

Rješenje o legalizaciji donosi nadležni organ lokalne uprave.

Rješenje o legalizaciji može se izdati za bespravni objekat koji je uklopljen u planski dokument.

Rješenje o legalizaciji iz stava 3 ovog člana može se izdati za bespravni objekat koji je uklopljen u važeći planski dokument koji je donijet do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz člana 217 ovog zakona.

Rješenje o legalizaciji za bespravni objekat koji nije uklopljen u važeći planski dokument, koji je donijet do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz člana 217 ovog zakona, može se izdati za objekat koji se nalazi na orto-foto snimku i koji je uklopljen u plan generalne regulacije Crne Gore.

Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta, sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

Ako planski dokument ne sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz stava 7 ovog člana, organ lokalne uprave po službenoj dužnosti, pribavlja smjernice od glavnog gradskog arhitekta.

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da, u roku od osam dana od dana izvršnosti, rješenje o legalizaciji dostavi nadležnom inpekcijском organu i Katastru radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.

Poslove iz stava 1 ovog člana finansira jedinica lokalne samouprave iz sredstava prikupljenih u procesu legalizacije, shodno članu 169 ovog zakona.

Orto foto snimak

Član 155

Ministarstvo je dužno da obezbijedi izradu orto-foto snimka.

Katastar je dužan je da u roku od 60 dana od dana prijema podataka orto foto snimanja izvrši preklapanje orto - foto snimka teritorije Crne Gore sa važećim digitalnim podlogama i učini ga dostupnim preko internet stranice - Geoportala, jedinicama lokalne samouprave, odnosno nadležnim organima lokalne uprave i Ministarstvu sa podacima sa kojima raspolaže.

Katastar je dužan da na zahtjev nadležnog organa izda uvjerenje o identifikaciji bespravnog objekta na orto foto snimku, u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva.

Uvjerenje iz stava 2 ovog člana obavezno sadrži broj katastarske parcele, naziv katastarske opštine na kojoj je objekat izgrađen, naziv naselja i ulice/trga u kojem se objekat nalazi i kućni broj ako je određen.

Pokretanje postupka legalizacije

Član 156

Postupak legalizacije bespravnog objekta pokreće se podnošenjem zahtjeva za legalizaciju i elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana može da podnese:

- 1) vlasnik bespravnog objekta odnosno dijela bespravnog objekta;
- 2) suvlasnik bespravnog objekta;

3) etažni vlasnik, odnosno skupština etažnih vlasnika bespravnog objekta. i
Zahtjev iz stava 1 ovog člana objavljuje se na internet stranici nadležnog organa lokalne uprave.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana podnosi se na propisanom obrascu.

Sadržaj obrasca iz stava 4 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Postupanje po zahtjevu

Član 157

Nadležni organ lokalne uprave, je dužan da u roku od 15 dana, od dana prijema zahtjeva za legalizaciju, za bespravni objekat za koji nijesu riješeni imovinsko - pravni odnosi na zemljištu na kojem je izgrađen, dostavi obavještenje da je pokrenut postupak legalizacije organu uprave nadležnom za imovinu za zemljište koje je u svojini Crne Gore, odnosno organu nadležnom za upravljanje imovinom na nivou jedinice lokalne samouprave za zemljište na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave.

Nadležni organ lokalne uprave je dužan da u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva iz stava 1 ovog člana obavijesti nadležni inspekcijski organ o pokretanju postupka legalizacije radi prekida postupka za uklanjanje objekta.

Za bespravni objekat koji nije uklopljen u važeći planski dokument koji je donijet do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz člana 217 ovog zakona, nadležni organ u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva i dokumentacije iz člana 156 ovog zakona donosi rješenje o prekidu postupka legalizacije do stupanja na snagu odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore.

Dokumentacija

Član 158

Nadležni organ lokalne uprave, radi legalizacije objekta koji je uklopljen u važeći planski dokument koji je donijet do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz člana 217 ovog zakona, u roku od 15 dana od dana prijema dokumentacije iz člana 156 ovog zakona, upućuje poziv podnosiocu dokumentacije iz člana 156 ovog zakona da u roku od 120 dana, od dana prijema poziva, dostavi:

- 1) izvod iz katastra nepokretnosti ili druge odgovarajuće evidencije nepokretnosti, odnosno dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na zemljištu i objektu;
- 2) dokaz o riješenim imovinsko – pravnim odnosima na objektu i zemljištu na kome je bespravni objekat izgrađen;
- 3) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- 4) dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja (u daljem tekstu: naknada na investicije);
- 5) projekat izvedenog stanja bespravnog objekta površine preko 500m² koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona;
- 6) izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta površine preko 500m²;

- 7) izjava revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta površine preko 500m².
- 8) analizu i izjavu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta do 500m², da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Nadležni organ lokalne uprave, radi legalizacije objekta koji je uklopljen u plan generalne regulacije Crne Gore, za koji je podnijeta dokumentaciju iz člana 156 ovog zakona upućuje u roku od 20 dana od dana od dana stupanja na snagu odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore, poziv podnosiocu zahtjeva da u roku od 120 dana, od dana prijema poziva, dostavi dokaze iz stava 1 ovog člana i uvjerenje o identifikaciji bespravnog objekta na orto foto snimku iz člana 155 ovog zakona.

Projekat izvedenog stanja iz stava 1 tačka 5 ovog člana obavezno sadrži i izjavu privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta, da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Za objekat iz člana 153 ovog zakona u kojem se ne obavlja djelatnost, može se umjesto dokaza iz stava 1 tačka 6 ovog člana dostaviti izjava vlasnika objekta, ovjerena od strane ovlašćenog lica, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

Član 159

Ako podnosilac zahtjeva za legalizaciju ne posjeduje dokaz o pravu svojine ili drugom pravu na zemljištu na kome je izgrađen, dužan je da, umjesto dokaza iz člana 158 stav 1 tačka 2, podnese dokaz da je pred sudom ili drugim nadležnim organom pokrenut postupak utvrđivanja prava svojine na zemljištu.

Postupak po zahtjevu za legalizaciju objekta prekida se do završetka postupka iz stava 1 ovog člana pravosnažnom odlukom suda ili izvršnom odlukom nadležnog organa.

Nadležni organ lokalne uprave dužan je da dostavi izvršni akt o prekidu postupka legalizacije objekta iz stava 2 ovog člana koji je izgrađen na zemljištu na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave organu lokalne uprave nadležnom za imovinu, odnosno organu uprave nadležnom za imovinu za zemljište koje je u svojini Crne Gore.

Za objekat iz člana 153 ovog zakona, pored dokaza iz stava 1 ovog člana, dostavljaju se isprave:

- o broju članova porodičnog domaćinstva,
- o prebivalištu u mjestu u kojem je izgrađen bespravni objekat i
- da vlasnik i članovi porodičnog domaćinstva ne posjeduju drugi stambeni objekat, odnosno stambenu jedinicu na teritoriji Crne Gore.

Ispitivanje statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta

Član 160

Ispitivanje i analizu statičke i seizmičke stabilnosti bespravnog objekta vrši privredno društvo iz člana 122 ovog zakona.

Način ispitivanja, način izrade i sadržaj analize bespravnog objekta do 500m² sa stanovišta statičke i seizmičke stabilnosti objekta propisuje Ministarstvo.

Bespravni objekat za koji privredno društvo iz člana 122 ovog zakona utvrdi da je siguran sa stanovišta statičke i seizmičke stabilnosti uz izvođenje radova rekonstrukcije, može se rekonstruisati u skladu sa ovim zakonom.

Projekat izvedenog stanja bespravnog objekta

Član 161

Projekat izvedenog stanja bespravnog objekta, u zavisnosti od vrste i namjene objekta sadrži:

- 1) urbanističko-tehničke uslove i projektni zadatak;
- 2) projekte, elaborate i podloge iz člana 78 stav 3 i člana 79 ovog zakona;
- 3) dokaz o osiguranju od odgovornosti privrednog društva, koji je izradilo odnosno revidovalo glavni projekat, u skladu sa ovim zakonom;
- 4) izjavu privrednog društva koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta, iz člana 158 stav 3 ovog zakona.

Na izradu i reviziju projekta izvedenog stanja bespravnog objekta shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona koje se odnose na izradu i reviziju tehničke dokumentacije.

Legalizacija objekta koji se sastoji od više posebnih djelova

Član 162

Za bespravni objekat, koji se sastoji od više posebnih djelova, na kojima je ustanovljeno pravo svojine različitih vlasnika, dostavlja se jedinstvena tehnička dokumentacija, i to:

- 1) elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije iz člana 156 ovog zakona;
- 2) projekat izvedenog stanja bespravnog objekta površine preko 500m² koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona
- 3) analizu i izjavu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona iz člana 158 stav 1 tačka 6 ovog zakona.

Za svaki od posebnih djelova objekta iz stava 1 ovog člana donosi se pojedinačno rješenje o legalizaciji.

Rešenje iz stava 2 ovog člana obavezno sadrži vlasničku i tehničku specifikaciju posebnih djelova objekta.

Za objekat iz stava 1 ovog člana, naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i naknada za investicije obračunava se i naplaćuje, pojedinačno za posebne djelove objekta (stanove, poslovne prostore, garaža i dr.), a za zajedničke djelove objekta srazmjerno vlasničkom udjelu.

Otplata zemljišta

Član 163

Zemljište na kojem je izgrađen bespravni objekat, kojim raspolaže država odnosno na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave, a čija je vrijednost utvrđena u postupku neposredne pogodbe može se, na osnovu zahtjeva vlasnika bespravnog objekta koji je podnio zahtjev za legalizaciju-kupca zemljišta, otplatiti najviše u 240 jednakih mjesečnih rata za bespravne objekte osnovnog stanovanja, a za druge bespravne objekte najviše u 120 jednakih mjesečnih rata, u skladu sa ugovorom, uz obezbjeđenje potraživanja.

Katastar je dužan da nakon prijema ugovora iz stava 1 ovog člana, upiše predbilježbu, da je kupac vlasnik zemljišta uz uslov ispunjenja uslova iz predbilježbe, uz izjavu o dozvoli uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta, u slučaju da kupac otplaćuje zemljište u ratama.

U slučaju da kupac otplati cijenu zemljišta u cjelosti, katastar je dužan da nakon prijema ugovora iz stava 1 ovog člana upiše uknjižbu, odnosno kupca kao vlasnika zemljišta.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Član 164

Vlasnik bespravnog objekta plaćanaknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Naknada iz stava 1 ovog člana plaća se za sve bespravne objekte.

Visina naknade iz stava 1 ovog člana ne može biti veća od visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđene propisima jedinica lokalne samouprave koji se primjenjuju u vrijeme stupanja na snagu ovog zakona.

Visina naknade se obračunava na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije, po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli predviđenog za obavljanje djelatnosti.

Naknada iz stava 1 ovog člana za objekte osnovnog stanovanja, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Za ostale bespravne objekte, naknada iz stava 1 ovog člana, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Obezbjedenje potraživanja po osnovu plaćanja komunalne naknade u ratama iz st. 5 i 6 ovog člana uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada.

Za bespravne objekte koji ne spadaju u objekte osnovnog stanovanja, naknada iz stava 1 ovog člana, obračunava se u uvećanom iznosu od 5%, ukoliko se uvećani iznos plati jednokratno, odnosno 20% ukoliko vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća pod uslovima iz stava 4 ovog člana.

Uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje za bespravne objekte propisuje jedinica lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Ministarstva.

Naknada na investicije

Član 165

Za legalizaciju bespravnih objekata na teritoriji jedinica lokalne samouprave na Crnogorskom primorju obračunava se i naplaćuje naknada na investicije, u skladu sa zakonom koji uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja.

Naknada na investicije može se plaćati u najviše 36 jednakih mjesečnih rata.

Upis rješenja o legalizaciji

Član 166

Katastar je dužan da u roku od 20 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji, upiše zabilježbu sa nazivom donosioca, brojem i datumom izdavanja rješenja, sa podatkom da je za

bespravni objekat iz člana 153 ovog zakona, površine do 200 m² dostavljena izjava vlasnika bespravnog objekta ovjerena od nadležnog organa, odnosno ovlašćenog lica, iz člana 158 stav 4 ovog zakona, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, kao i podatke o načinu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta

Član 167

Vlasnik bespravnog objekta je dužan da u roku od tri godine, od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji, uskladi spoljni izgled bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama iz planskog dokumenta odnosno smjernicama glavnog gradskog arhitekta iz člana 154 st. 7 i 8 ovog zakona.

Ako vlasnik bespravnog objekta ne uskladi spoljni izgled bespravnog objekta u roku iz stava 1 ovog člana, obračunaće mu se porez na nepokretnost po uvećanoj stopi u skladu sa zakonom kojim se uređuje porez na nepokretnost.

Rješenje o usklađenosti objekta sa smjernicama iz planskog dokumenta, odnosno smjernicama glavnog gradskog arhitekta donosi glavni gradski arhitekta.

Glavni gradski arhitekta je dužan da u roku od osam dana, od dana izvršnosti, dostavi rješenje iz stava 3 ovog člana katastru radi upisa podataka u katastar nepokretnosti, odnosno drugu odgovarajuću evidenciju.

Katastar je dužan je da nakon prijema rješenja iz stava 3 ovog člana, izbriše zabilježbu u "G" listu, lista nepokretnosti, koja se odnosi na činjenicu da je objekat izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli.

Naknada za korišćenje prostora

Član 168

Vlasnik bespravnog objekta, koji je evidentiran na orto-foto snimku, a za koji nije podniet zahtjev za legalizaciju u roku iz člana 210 ovog zakona i vlasnik bespravnog objekta za koji je donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju dužni su da, do uklanjanja objekta, plaćaju godišnju naknadu za korišćenje prostora jedinici lokalne samouprave.

Organ lokalne uprave je dužan da u roku od 60 dana od isteka roka iz člana 210 ovog zakona, podatke dobijene preklapanjem podataka iz orto foto snimka i primljenih zahtjeva za legalizaciju, odnosno evidencije bespravnih objekata iz člana 155 ovog zakona, sistematizuje i utvrdi listu bespravnih objekata za koje nije podniet zahtjev za legalizaciju, odnosno koji nijesu ispunili uslove za legalizaciju u skladu sa ovim zakonom.

Godišnju naknadu za korišćenje prostora utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave.

Visinu, način i kriterijume plaćanja godišnje naknade iz stava 1 ovog člana, utvrđuje, jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

Organ lokalne uprave, je dužan da listu bespravnih objekata iz stava 2 ovog člana, u roku od 15 dana od dana utvrđivanja, dostavi urbanističko–građevinskom inspektor, radi donošenja rješenja o uklanjanju objekata, i organu lokalne uprave nadležnom za donošenje rješenja o obezbjeđivanju alternativnog smještaja iz člana 171 ovog zakona, za bespravne objekte osnovnog stanovanja.

Namjena i korišćenje sredstava

Član 169

Jedinica lokalne samouprave je dužna da sredstva ostvarena od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte i naknade za korišćenje prostora iz člana 168 ovog zakona, koristi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i za obezbjeđivanje alternativnog smještaja, u skladu sa ovim zakonom.

Uklanjanje bespravnog objekta

Član 170

Bespravni objekat koji ne bude legalizovan u skladu sa ovim zakonom ukloniće nadležni inspekcijski organ.

Izvršenje rješenja o uklanjanju objekta osnovnog stanovanja može se sprovesti nakon obezbjeđenja alternativnog smještaja iz člana 171 ovog zakona.

Alternativni smještaj

Član 171

U slučaju uklanjanja bespravnog objekta osnovnog stanovanja, jedinica lokalne samouprave dužna je da vlasniku bespravnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva obezbijedi alternativni smještaj.

Alternativni smještaj iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje se davanjem stana u zakup, davanjem naknade za zakupninu, i na drugi način, u skladu sa propisom jedinice lokalne samouprave.

Način obezbjeđenja odnosno vrsta alternativnog smještaja utvrđuje se u rješenju organa lokalne uprave koji je nadležan za obezbjeđivanje alternativnog smještaja.

Rješenje iz stava 3 ovog člana nadležni organ lokalne uprave je dužan da dostavi nadležnom urbanističko–građevinskom inspektoratu, radi izvršenja rješenja o uklanjanju objekata.

Bliže uslove, način, postupak i kriterijume za obezbjeđivanje smještaja iz stava 1 ovog člana propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

XI. SLOŽENI INŽENJERSKI OBJEKTI

Obuhvat primjene

Član 172

Za složeni inženjerski objekat ne primjenjuju se odredbe poglavlja IV i VII ovog zakona, ako su drukčije uređena ovim poglavljem.

Izgradnja složenog inženjerskog objekta

Član 173

Izgradnja složenog inženjerskog objekta je skup radnji koje obuhvataju izvođenje istražnih radnji, izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje objekata, ugradnju i ispitivanje ugrađene opreme, vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekata, ispitivanje i puštanje objekta u rad i stvaranje uslova za upotrebu objekata.

Sadržina tehničke dokumentacije za složeni inženjerski objekat

Član 174

Način izrade i bližu sadržinu tehničke dokumentacije za složeni inženjerski objekat propisuje organ državne uprave nadležan za djelatnost koja se vrši u složenom inženjerskom objektu, uz saglasnost Ministarstva.

Idejno rješenje za složeni inženjerski objekat

Član 175

Idejno rješenje za složeni inženjerski objekat je projekat kojim se, u zavisnosti od vrste složenog inženjerskog objekta, utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta; tehničko-tehnološke i ekonomske karakteristike objekta; moguće varijante prostornih i tehničkih rješenja; funkcionalnost i racionalnost rješenja; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Idejno rješenje iz stava 1 ovog člana, u zavisnosti od vrste i namjene objekta, mogu da čine:

- 1) arhitektonski projekat,
- 2) građevinski projekat,
- 3) elektrotehnički projekat i
- 4) mašinski projekat.

Idejni projekat za složeni inženjerski objekat

Član 176

Idejni projekat za složeni inženjerski objekat sadrži, naročito podatke o: mikrolokaciji objekta; tehničko-tehnološkim i eksploatacionim karakteristikama objekta; orijentacionom proračunu stabilnosti i sigurnosti objekta; tehničko-tehnološkim i organizacionim elementima izgradnje objekta; analizi energetske sistema objekata sa procjenom energetske efikasnosti; rješenju infrastrukture; analizi konstruktivnih i građevinskih rješenja; opremi objekta; orijentacionoj vrijednosti izgradnje objekta.

Idejnim projektom iz stava 1 ovog člana se razrađuje idejno rješenje složenog inženjerskog objekta.

Idejni projekat iz stava 1 ovog člana se izrađuje za potrebe izdavanja građevinske dozvole.

Glavni projekat za složeni inženjerski objekat

Član 177

Glavnim projektom za složeni inženjerski objekat razrađuje se idejni projekat iz člana 176 ovog zakona.

Pored dokumentacije iz člana 78 ovog zakona, glavni projekat iz stava 1 ovog člana sadrži i dokumentaciju o proizvodnji, ugradnji i ispitivanju ugrađene opreme.

Glavni projekat iz stava 1 ovog člana može da sadrži obavezu osmatranja i ispitivanja objekta nakon puštanja u rad.

Način i postupak osmatranja i ispitivanja iz stava 3 ovog člana propisuje Ministarstvo uz saglasnost organa državne uprave nadležnog za djelatnost koja se vrši u složenom inženjerskom objektu.

Ostali projekti, elaborati i podloge za složene inženjerske objekte

Član 178

Ostali projekti, elaborati i podloge iz člana 79 ovog zakona se, po potrebi, izrađuju i za izradu, u toku izrade ili nakon izrade idejnog rješenja složenog inženjerskog objekta.

Revizija idejnog rješenja, idejnog projekta i glavnog projekta za složeni inženjerski objekat

Član 179

Revizija idejnog rješenja, idejnog projekta i glavnog projekta za složeni inženjerski objekat je obavezna.

Revizija idejnog rješenja iz stava 1 ovog člana obuhvata provjeru: usklađenosti projekta sa urbanističko-tehničkim uslovima; usklađenosti sa posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom i usklađenosti sa ovim zakonom.

Revizija idejnog projekta iz stava 1 ovog člana obuhvata: provjeru usklađenosti projekta sa urbanističko-tehničkim uslovima i usvojenim idejnim rješenjem; provjeru ispravnosti i tačnosti tehničko-tehnoloških rješenja objekta; arhitektonska rješenja objekta; provjeru stabilnosti i bezbjednosti; racionalnost projektovanih rješenja; usklađenost sa posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom i usklađenost sa ovim zakonom; međusobnu usklađenost svih djelova tehničke dokumentacije, kao i provjeru predmjera i predračuna svih radova na izgradnji objekta.

Revizija glavnog projekta iz stava 1 ovog člana obuhvata provjeru: usklađenosti projekta sa urbanističko-tehničkim uslovima i idejnim projektom, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom, kao i uslovima oblikovanja i materijalizacije, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja; ispunjenost osnovnih zahtjeva za objekat; međusobne usklađenosti svih djelova tehničke dokumentacije, kao i predmjera i predračuna svih radova na građenju objekta.

Revizor je dužan da o izvršenoj reviziji sačini i potpiše konačni izvještaj.

Izvještaj o reviziji iz st. 2, 3 i 4 ovog člana može biti pozitivan ili negativan.

Revidenta imenuje Ministarstvo na predlog organa državne uprave nadležnog za djelatnost koja se vrši u složenom inženjerskom objektu.

Troškove revizije snosi investitor.

Način vršenja revizije složenog inženjerskog objekta propisuje Ministarstvo, uz saglasnost organa državne uprave nadležnog za djelatnost koja se vrši u složenom inženjerskom objektu.

Ponovna revizija tehničke dokumentacije za složeni inženjerski objekat

Član 180

U slučaju da, poslije revizije idejnog projekta, odnosno glavnog projekta složenog inženjerskog objekata, a prije podnošenja zahtjeva za dobijanje građevinske dozvole, dođe do

promjene tehničkih propisa, idejni projekat odnosno glavni projekat se mora usaglasiti sa tim promjenama i podliježe ponovnoj reviziji.

Građevinska dozvola za složeni inženjerski objekat

Član 181

Građevinsku dozvolu za građenje složenog inženjerskog objekata izdaje Ministarstvo. Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.

Građevinska dozvola izdaje se rješenjem na osnovu:

- 1) idejnog projekta, odnosno glavnog projekta, ovjerenih u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji idejnog projekta odnosno glavnog projekta;
- 3) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
- 4) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu glavnog projekta;
- 5) dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora, privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradilo i revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, koje gradi objekat i koje vrši stručni nadzor.

Dokaze iz stava 3 tačka 3 ovog člana pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti.

Za izdavanje dokaza iz stava 3 tačka 3 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaze iz stava 3 tačka 3 ovog člana u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim idejnim, odnosno glavnim projektom.

Građevinska dozvola izdaje se u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Izuzetno od stava 7 ovog člana, građevinska dozvola za složeni inženjerski objekat za koje je potrebna izrada elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu izdaje se u roku od 60 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Građevinska dozvola sadrži, naročito: osnovne podatke o podnosiocu zahtjeva, ovlašćenom inženjeru koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini i revizoru koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini; lokaciju; vrstu i namjenu objekta; faznost građenja objekta; obavezu izrade glavnog projekta, ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu idejnog projekta.

Građevinska dozvola objavljuje se na sajtu Ministarstva u roku od sedam dana od dana izdavanja.

Upoznavanje lokalne javnosti sa građenjem složenog inženjerskog objekta

Član 182

Za složeni inženjerski objekat investitor je dužan da danom dobijanja građevinske dozvole, na mjestu izgradnje objekta istakne tablu sa podacima: o investitoru, projektantu, izvođaču radova, vršiocu stručnog nadzora, ovlašćenom inženjeru koji je rukovodio izradom tehničke dokumentacije, ovlašćenom inženjeru koji rukovodi građenjem i revizoru koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukturnog objekta i dr.

Uslov građenja složenog inženjerskog objekta

Član 183

Investitor gradi složeni inženjerski objekat na osnovu građevinske dozvole i dokumentacije propisane ovim zakonom.

Dokumentacija iz stava 1 ovog člana sadrži:

- 1) glavni projekat ovjeren u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta;
- 3) dokaz o osiguranju od odgovornosti privrednog društva koje je izradilo odnosno revidovalo glavni projekat, koje gradi objekat, koje vrši stručni nadzor, u skladu sa ovim zakonom;
- 4) ugovor o angažovanju izvođača radova;
- 5) ugovor o angažovanju stručnog nadzora i
- 6) dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa i dr.) ili dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Obaveze investitora složnog inženjerskog objekta

Član 184

Prije početka građenja složnog inženjerskog objekta investitor je dužan da izvođaču radova dostavi ovjereni revidovani glavni projekat u elektronskoj formi i analognoj formi i građevinsku dozvolu.

Pripremni radovi

za građenje složnog inženjerskog objekta

Član 185

Pripremne radove za građenje složnog inženjerskog objekta investitor može započeti po izdavanju građevinske dozvole.

Pripremni radovi izvode se na osnovu elaborata koji sadrži šemu organizacije gradilišta, vrstu ograde, gradilišne objekte, gradilišne saobraćajnice, mjesto za dizalice, mjesto za dopremu materijala, gradilišne priključke (elektro, saobraćajne, vodovodne) i dr., kao i na osnovu elaborata zaštite na radu i plana upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenih u skladu sa posebnim propisima.

Početak pripremnih radova investitor je dužan da prijavi nadležnom inspekcijском organu sedam dana prije početka tih radova.

Prijava pripremnih radova se objavljuje na sajtu nadležnog inspekcijского organa.

Bliži sadržaj elaborata iz stava 2 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Gradilišna dokumentacija kod složnog inženjerskog objekta

Član 186

Izvođač radova dužan je da na gradilištu ima dokumentaciju propisanu članom 88 ovog zakona, s tim da umjesto prijave gradnje dužan je da ima građevinsku dozvolu iz člana 181 ovog zakona kao i ovjereni idejni projekat u elektronskoj i analognoj formi.

Način vršenja stručnog nadzora kod složnog inženjerskog objekta

Član 187

Način vršenja stručnog nadzora, obavezne faze u toku građenja za koje se radi izvještaj i način izrade i bližu sadržinu izvještaja o stručnom nadzoru kod složenog inženjerskog objekta propisuje Ministarstvo, uz saglasnost organa državne uprave nadležnih za djelatnosti koje se obavljaju u složenim inženjerskim objektima.

Tehnički pregled složenih inženjerskih objekata

Član 188

Podobnost za upotrebu složenog inženjerskog objekta utvrđuje se tehničkim pregledom.

Tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa revidovanim glavnim projektom, kao i sa propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koje važe za pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

Tehnički pregled objekta ili dijela objekta može se vršiti, odnosno odobriti upotreba samo ako je objekat, odnosno dio objekta izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i revidovanim glavnim projektom.

Nadležni inspektor prisustvuje tehničkom pregledu objekta.

Vršioca tehničkog pregleda određuje Ministarstvo.

Troškove tehničkog pregleda objekta snosi investitor.

Vršilac tehničkog pregleda dužan je da, u roku od sedam dana po završetku tehničkog pregleda, dostavi izvještaj o tehničkom pregledu Ministarstvu i investitoru.

Vršilac tehničkog pregleda obavezan je da u izvještaju o izvršenom tehničkom pregledu predloži: upotrebu objekta, otklanjanje utvrđenih nedostataka ili zabranu upotrebe objekta.

Ministarstvo, po prijemu izvještaja o tehničkom pregledu:

- 1) izdaje upotrebnu dozvolu;
- 2) nalaže investitoru otklanjanje utvrđenih nedostataka u određenom roku;
- 3) zabranjuje upotrebu objekta.

Ako Ministarstvo naredi investitoru otklanjanje utvrđenih nedostataka u određenom roku, investitor je dužan, poslije njihovog otklanjanja, da zahtijeva ponovni tehnički pregled.

Kod ponovnog tehničkog pregleda kontrolišu se samo oni radovi koje je trebalo popraviti ili naknadno uraditi.

Ukoliko je vršilac tehničkog pregleda u izvještaju o tehničkom pregledu predložio upotrebu objekta dužan je da da izjavu da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, kao i sa propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koje važe za pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

Način vršenja tehničkog pregleda propisuje Ministarstvo uz saglasnost organa državne uprave nadležnih za djelatnosti koja se obavljaju u složenim inženjerskim objektima.

Uslov korišćenja složenog inženjerskog objekta

Član 189

Korišćenje složenog inženjerskog objekta nije dozvoljeno prije dobijanja upotrebne dozvole.

Upotrebna dozvola za složene inženjerske objekte

Član 190

Upotrebnu dozvolu za složeni inženjerski objekat izdaje rješenjem Ministarstvo.

Upotrebna dozvola iz stava 1 ovog člana izdaje se za objekat ili dio objekta za koji je građevinskom dozvolom određena faznost građenja, odnosno koji predstavlja tehničko-tehnološku cjelinu i može se kao takav samostalno koristiti.

Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

Uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole investitor prilaže:

- 1) izjavu izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i revidovanim glavnim projektom;
- 2) izjavu vršioca nadzora da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i revidovanim glavnim projektom;
- 3) izjavu vršioca tehničkog pregleda da su radovi izvedeni u skladu sa propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koje važe za pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija;
- 3) dokaz o izvršenim obavezama, u skladu sa posebnim propisima;
- 4) revidovani glavni projekat;
- 5) projekat izvedenog objekta.

Zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole objavljuje se na sajtu Ministarstva u roku od sedam dana od dana podnošenja zahtjeva.

Upotrebna dozvola izdaje se u roku od sedam dana od dana prijema kompletne dokumentacije iz stava 4 ovog člana.

Objekat je podoban za upotrebu:

- 1) ako je izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i revidovanim glavnim projektom;
- 2) ako je obezbijeđen dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćene organizacije,
- 3) ako su radovi izvedeni u skladu sa propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koje važe za pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

Upotrebna dozvola objavljuje se na sajtu Ministarstva u roku od sedam dana od dana izdavanja.

Predaja izgrađenog složenog inženjerskog objekta

Član 191

Investitor i izvođač radova koji je složeni inženjerski objekat izgradio, odnosno izvodio pojedine radove, dužni su, u roku od 60 dana od dana dobijanja upotrebne dozvole da izvrše primopredaju objekta i konačan obračun vrijednosti izvedenih radova, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.

Subjekti obavljanja djelatnosti

Član 192

Djelatnost revizije tehničke dokumentacije, vršenja stručnog nadzora i vršenja tehničkog pregleda za složeni inženjerski objekat, osim subjekata iz člana 124 ovog zakona, može da obavlja i komisija koju čine fizička lica koja ispunjavaju uslove iz člana 194 ovog zakona.

Komisiju iz stava 1 ovog člana imenuje Ministarstvo uz saglasnost organa državne uprave nadležnog za djelatnost koja se obavlja u složenom inženjerskom objektu.

Za složene inženjerske objekte stručni nadzor nad građenjem objekta može vršiti i investitor neposredno ili preko privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju.

Način vršenja stručnog nadzora iz stava 3 ovog člana propisuje Ministarstvo uz saglasnost organa državne uprave nadležnih za djelatnosti koja se obavljaju u složenim inženjerskim objektima.

Ovlašćeni inženjer za složeni inženjerski objekat

Član 193

Ovlašćeni inženjer iz člana 123 ovog zakona može da vrši poslove ovlašćenog inženjera za složeni inženjerski objekat ako je lice sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacija i ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja složenog inženjerskog objekta.

Revizor i vršilac tehničkog pregleda za složeni inženjerski objekat

Član 194

Revizor iz člana 125 ovog zakona može da obavlja poslove revizora odnosno tehničkog pregleda za složeni inženjerski objekat ako ima četiri godine radnog iskustva na izradi tehničke dokumentacije i/ili građenja složenih inženjerskih objekata u svojstvu ovlašćenog inženjera.

Vršilac tehničkog pregleda može da obavlja poslove tehničkog pregleda za složeni inženjerski objekat ako ima četiri godine radnog iskustva na izradi tehničke dokumentacije i/ili građenja složenih inženjerskih objekata u svojstvu ovlašćenog inženjera.

Poslove iz st. 1 i 2 ovog člana može da obavlja i strano fizičko lice.

Elektronski potpis

Član 195

Privredno društvo iz člana 192 ovog zakona koje je vršilo tehnički pregled složenog inženjerskog objekta dužno je da potpiše elektronskim potpisom izjavu iz člana 190 stav 4 tačka 3 ovog zakona.

Vršilac tehničkog pregleda dužan je da elektronskim potpisom potpiše izvještaj o tehničkom pregledu složenog inženjerskog objekta.

Članovi komisije iz člana 192 ovog zakona su dužni da potpišu elektronskim potpisom svaki dio tehničke dokumentacije koji su revidovali.

Članovi komisije iz člana 192 ovog zakona su dužni da potpišu elektronskim potpisom izjavu iz člana 190 ovog zakona, da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, kao i sa propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koje važe za pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija.

XII. NADZOR

Vršenje nadzora

Član 196

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i drugih propisa donijetih na osnovu ovog zakona vrši Ministarstvo.

Inspekcijski nadzor

Član 197

Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti planiranja i izgradnje vrši organ uprave nadležan za poslove inspekcijskog nadzora.

Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti izgradnje objekata vrše i druge inspekcije, u skladu sa ovim zakonom i posebnim propisima.

Inspekcijski organi iz st. 1 i 2 ovog člana dužni su da se međusobno obavještavaju o upravnim mjerama i radnjama preduzetim u okviru propisanih nadležnosti.

Evidencije

Član 198

O izvršenom nadzoru i preduzetim mjerama inspektor je dužan da vodi evidenciju.

Sadržinu obrasca na kojem se vodi evidencija iz stava 1 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Nadležni inspekcijski organ

Član 199

Inspekcijski nadzor vrši se preko urbanističko–građevinskog inspektora.

Ovlašćenja urbanističko – građevinskog inspektora

Član 200

Urbanističko–građevinski inspektor provjerava naročito:

- 1) da li je za građenje objekta podnijeta prijava građenja i/ili dokumentacija iz člana 91 ovog zakona;
- 2) da li su urbanističko-tehnički uslovi izdati u skladu sa planskim dokumentom;
- 3) da li je glavni projekat izrađen, odnosno revidovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu osnovnih urbanističkih parametara (indeksa izgrađenosti, indeksa zauzetosti, spratnosti odnosno visine objekta i odnosa prema građevinskoj liniji);
- 4) da li je glavni projekat izrađen u skladu sa idejnim rješenjem na koji je data saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta;
- 5) da li investitor posjeduje dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaz o pravu građena odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 6) da li su za građenje složenog inženjerskog objekta ispunjeni uslovi građenja propisani članom 183 ovog zakona;
- 7) da li je investitor započeo pripreme radove za građenje složenog inženjerskog objekta u skladu sa članom 185 ovog zakona;
- 8) da li se građenje objekta izvodi ili je izvršeno u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
- 9) da li je revidovani glavni projekat za složeni inženjerski objekat izrađen u skladu sa revidovanim idejnim projektom na koji je izdata građevinska dozvola;
- 10) da li je vlasnik objekta u javnoj upotrebi obezbijedio pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
- 11) da li je investitor danom podnošenja prijave građenja, na mjestu izgradnje objekta istakao tablu sa podacima: o investitoru, projektantu, revidentu, izvođaču radova, stručnom nadzoru, ovlašćenom inženjeru koji je rukovodio izradom

tehničke dokumentacije, revizoru koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije, ovlaštenom inženjeru koji rukovodi građenjem i revizoru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukturnog objekta, odnosno da li je investitor u slučaju promjene podataka sa table sa podacima, u roku od 15 dana od dana nastale promjene, izvršio zamjenu table;

- 12) da li je investitor danom dobijanja građevinske dozvole za složeni inženjerski objekat na mjestu izgradnje objekta istakao tablu sa podacima o : o investitoru, projektantu, izvođaču radova, vršiocu stručnog nadzora, ovlaštenom inženjeru koji je rukovodio izradom tehničke dokumentacije, ovlaštenom inženjeru koji rukovodi građenjem i revizoru koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukturnog objekta i dr.
- 13) da li je investitor rekonstrukcije posebnog dijela stambene zgrade, danom podnošenja prijave građenja, upoznao skupštinu stanara sa podacima o namjeravanim radovima, isticanjem obavještenja na oglasnoj tabli ulaza;
- 14) da li je vlasnik ili nosilac drugog prava na postojećem objektu o radovima adaptacije koje izvodi na postojećem objektu ili dijelu objekta, podnio prijavu nadležnom inspekcijskom organu;
- 15) da li je prijavljena promjena investitora u toku građenja objekta, shodno članu 94 ovog zakona;
- 16) da li je izvođač radova postupio shodno članu 95 ovog zakona;
- 17) da li se na gradilištu nalazi sva dokumentacija u skladu sa članom 96 i 186 ovog zakona;
- 18) da li u slučaju nedostataka u glavnom projektu i nepredviđenih okolnosti izvođač radova i stručni nadzor postupaju shodno članu 97 ovog zakona;
- 19) da li je gradilište za objekat koji je započet da se gradi, a nije završen u roku iz člana 93 ovog zakona, ili su radovi obustavljeni duže od 30 dana, zatvoreno na način kojim će se obezbijediti nesmetani saobraćaj, bezbjednost lica, susjednih objekata i okoline;
- 20) da li je na gradilištu na nedovršenoj zgradi u gradskim zonama određenim odlukom jedinice lokalne samouprave, a koja nije završena u roku iz člana 93 ovog zakona, postavljen neprozirni zastor na fasadi objekta, u razmjeri 1:1;
- 21) da li je u slučaju građenja nove zgrade odnosno rekonstrukcije postojeće zgrade u gradskim zonama određenim odlukom jedinice lokalne samouprave, na gradilištu postavljen neprozirni zastor na fasadi objekta, u razmjeri 1:1;
- 22) da li stručni nadzor vrši stručni nadzor i postupa u skladu sa čl. 100, 101, 102 i/ili 103 ovog zakona;
- 23) da li je investitor stavio u upotrebu objekat prije upisa objekta u katastar nepokretnosti;
- 24) da li je za složeni inženjerski objekat izdata upotrebna dozvola;
- 25) da li je na postojećem objektu u smislu člana 112 ovog zakona, ugrožena njegova stabilnost, radi čega predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susjedne objekte i za bezbjednost saobraćaja;
- 26) da li je za postavljanje odnosno građenje privremenog objekta podnijeta prijava i dokumentacija iz člana 117 ovog zakona;
- 27) da li je tehnička dokumentacija za objekte iz člana 117 ovog zakona izrađena u skladu sa urbanističko – tehničkim uslovima iz Programa i/ili da li se privremeni objekat postavlja odnosno gradi u skladu sa tehničkom dokumentacijom;
- 28) da li je za postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta podnijeta prijava i dokumentacija iz člana 120 ovog zakona;
- 29) da li je tehnička dokumentacija za objekte iz člana 120 ovog zakona izrađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i/ili da li se privremeni objekat postavlja odnosno gradi u skladu sa tehničkom dokumentacijom;

- 30) da li projektant odnosno izvođač radova ispunjava uslove iz člana 122 i 193 ovog zakona, za izradu tehničke dokumentacije odnosno građenja objekta;
- 31) da li revident odnosno stručni nadzor ispunjava uslove iz člana 124 i 194 ovog zakona, za reviziju tehničke dokumentacije odnosno vršenja stručnog nadzora nad građenjem objekta;
- 32) da li se revizija tehničke dokumentacije, vršenje stručnog nadzora i vršenje tehničkog pregleda za složene inženjerske objekte vrši u skladu sa članom 192 ovog zakona;
- 33) da li privredno društvo izrađuje tehničku dokumentaciju odnosno gradi objekat odnosno vrši reviziju tehničke dokumentacije odnosno vrši stručni nadzor nad građenjem objekta, u skladu sa čl. 122 , 124 ovog zakona;
- 34) da li privredno društvo odnosno Komisija vrši tehnički pregled složenih inženjerskih objekata u skladu sa članom 188 ovog zakona;
- 35) da li ovlašćeni inženjer izrađuje tehničku dokumentaciju odnosno gradi objekat u skladu sa članom 123 ovog zakona;
- 36) da li revizor tehničke dokumentacije odnosno revizora građenja objekta reviduje tehničku dokumentaciju, odnosno vrši stručni nadzor u skladu sa članom 125 ovog zakona;
- 37) da li strano lice ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti propisane čl. 127 do 129 ovog zakona;
- 38) da li je privredno društvo koje obavlja djelatnost uređenu ovim zakonom, prije početka vršenja djelatnosti, zaključilo ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti za štetu člana 131 stav 1 ovog zakona, koja može da nastane investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti;
- 39) da li je privredno društvo koje obavlja djelatnost uređenu ovim zakonom, osiguranjem od profesionalne odgovornosti pokrilo rizik odgovornosti za štetu iz člana 131 stav 2 ovog zakona, prouzrokovanu licima i za štetu na objektima i za finansijski gubitak;
- 40) da li je vlasnik bespravnog objekta pribavio rješenje o legalizaciji bespravnog objekta iz člana 154 stav 2 ovog zakona;
- 41) da li je vlasnik bespravnog objekta uskladio spoljni izgled bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama iz planskog dokumenta, odnosno smjernicama glavnog gradskog arhitekta iz člana 154 st. 7 i 8 ovog zakona, u roku od tri godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji iz člana 167 stav 1 ovog zakona.

Provjeru iz stava 1 tač. 1 do 5 ovog člana urbanističko –građevinski inspektor dužan je da izvrši u roku od 15 dana od dana podnošenja prijave radova.

Upravne mjere i radnje urbanističko–građevinskog inspektora

Član 201

Kada u postupku inspeksijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko–građevinski inspektor dužan je da:

- 1) zabrani građenje objekta ako se objekat gradi bez prijave građenja i/ili dokumentacije iz člana 91 ovog zakona;
- 2) zabrani upotrebu urbanističko-tehničkih uslova izdatih suprotno planskom dokumentu, kao i izradu i reviziju tehničke dokumentacije;
- 3) zabrani građenje objekta, ako utvrdi da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu osnovnih

- urbanističkih parametara (indeksa izgrađenosti, indeksa zauzetosti, spratnosti odnosno visine objekta i odnosa prema građevinskoj liniji);
- 4) zabrani građenje objekta, ako glavni projekat nije u skladu sa idejnim rješenjem na koji je data saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta ;
 - 5) zabrani građenje objekta ako na idejno rješenje nije data saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta;
 - 6) zabrani građenje objekta u slučaju da investitor ne posjeduje dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaz o pravu građena odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekunstrukciji objekta;
 - 7) zabrani građenje objekta ili dijela objekta, ako se građenje ne izvodi odnosno nije izvedeno prema revidovanom glavnom projektu;
 - 8) zabrani građenje složenog inženjerskog objekta ako nijesu ispunjeni uslovi građenja iz člana 183 ovog zakona;
 - 9) naredi zatvaranje gradilišta složenog inženjerskog objekta ako se pripremni radovi ne izvode u skladu sa članom 185 ovog zakona;
 - 10) zabrani građenje složenog inženjerskog objekta ako revidovani glavni projekat nije u skladu sa revidovanim idejnim projektom na osnovu kog je izdata građevinska dozvola;
 - 11) naredi rušenje objekta i/ili vraćanje prostora u prvobitno stanje ako se objekat gradi odnosno ako je izgrađen i pored zabrane iz tač. 2, 3, 4 , 5, 6, 7 , 8, i 10 ovog člana;
 - 12) naredi rušenje objekta izgrađenog suprotno planskom dokumentu;
 - 13) naredi otklanjanje utvrđenih nepravilnosti iz tač. 2, 3, 4, 5, 6 i 7, 8 i 10 ovog člana, u određenom roku;
 - 14) naredi rušenje objekta ako se u roku iz tačke 13 ovog člana ne otklone utvrđene nepravilnosti;
 - 15) naredi rušenje objekta ili vraćanje u prvobitno stanje, ako je objekat izgrađen suprotno revidovanom glavnom projektu;
 - 16) naredi sanaciju terena u slučaju pojave klizišta izazvanog građenjem objekta;
 - 17) naredi vlasniku objekta u javnoj upotrebi, u roku koji odredi, da obezbijedi pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
 - 18) naredi investitoru da danom podnošenja prijave građenje na mjestu izgradnje objekta, istakne tablu iz člana 89 stav 1 ovog zakona, odnosno istakne obavještenje iz člana 89 stav 2 ovog zakona na oglasnoj tabli ulaza;
 - 19) naredi investitoru da danom dobijanja građevinske dozvole istakne tablu iz člana 182 ovog zakona
 - 20) zabrani izvođenje radova adaptacije ako je vlasnik ili nosilac drugog prava na postojećem objektu ili dijelu objekta, postupio suprotno članu 90 ovog zakona;
 - 21) zabrani izvođenje radova na građenju objekta i naredi, u roku koji odredi, obilježavanje regulacionih i građevinskih linija, nivelacionih kota objekta odnosno trase na terenu u skladu sa revidovanim glavnim projektom;
 - 22) naredi izvođaču radova da u roku koji odredi, organizuje gradilište u skladu sa članom 95 stav 1 tačka 4 ovog zakona;
 - 23) zabrani dalje izvođenje radova na građenju objekta i naredi preduzimanje mjera u skladu sa članom 95 stav 1 tačka 6 ovog zakona;
 - 24) zabrani izvođenje radova na građenju objekta dok se ne obezbijede dokazi o kvalitetu izvedenih radova, odnsno ugrađenih građevinskih proizvoda, instalacija i opreme u skladu sa članom 95 stav 1 tačka 7 ovog zakona;
 - 25) zabrani izvođenje radova na građenju objekta dok ne obezbijedi mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja, u skladu sa članom 95 stav 1 tačka 9 ovog zakona;
 - 26) naredi uklanjanje objekata privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu, ako ih nije uklonio u roku od 30 dana od dana završetka radova u skladu sa članom 95 stav 10 ovog zakona,;

- 27) zabrani građenje objekta ukoliko utvrdi da se na gradilištu ne nalazi sva dokumentacija u skladu sa članom 96 ovog zakona;
- 28) zabrani građenje objekta ukoliko utvrdi da u slučaju nedostataka u glavnom projektu i nepredviđenih okolnosti izvođač radova ne postupa shodno članu 97 ovog zakona;
- 29) naredi rušenje, odnosno uklanjanje objekta ili dijela objekta i/ili vraćanje zemljišta u prvobitno stanje, ako utvrdi nedostatke pri izgradnji objekta koji predstavljaju opasnost za stabilnost objekta, bezbjednost života ljudi i sl., a isti se ne mogu otkloniti;
- 30) zabrani dalje građenje objekta i naredi vraćanje dijela objekta u prvobitno stanje kod rekonstrukcije djelova objekta, kada nije moguće sprovesti rušenje dijela objekta zbog ugrožavanja čitavog objekta i/ili ugrožavanja bezbjednosti susjednog objekta;
- 31) zabrani dalje izvođenje radova i/ili naredi vraćanje dijela objekta u prvobitno stanje kod rekonstrukcije djelova objekta kada nije moguće sprovesti rušenje, a rekonstrukcija se vrši mijenjanjem spoljnog izgleda objekta;
- 32) naredi vraćanje zemljišta u prvobitno stanje u slučaju da se izvode radovi na iskopu zemljišta, koji nijesu predviđeni revidovanim glavnim projektom;
- 33) naredi zatvaranje gradilište, ako investitor nije postupio u skladu sa članom 99 ovog zakona;
- 34) zabrani investitoru upotrebu objekta koji nije upisan u katastar nepokretnosti;
- 35) zabrani investitoru upotrebu složenog inženjerskog objekta za koji nije izdata upotrebna dozvola
- 36) naredi preduzimanje mjera na objektu kojem je usljed dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost, ugrožava život i zdravlje ljudi, sigurnost objekta, okolinu, saobraćaj ili susjedne objekte, kako bi se spriječilo njihovo negativno djelovanje ili osigurala zaštita i sanirale njihove neposredne štetne posljedice;
- 37) zabrani postavljanje odnosno građenje privremenog objekta koji se postavlja odnosno gradi bez prijave i dokumentacije iz člana 117 ovog zakona;
- 38) zabrani postavljanje odnosno građenje privremenog objekta koji se postavlja odnosno gradi suprotno tehničkoj dokumentaciji i/ili urbanističko-tehničkim uslovima iz člana 117 ovog zakona;
- 39) naredi rušenje odnosno uklanjanje privremenog objekta i/ili vraćanje prostora u prvobitno stanje koji se postavlja odnosno gradi i pored zabrane iz. tač. 36 i 37 ovog člana;
- 40) zabrani postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta koji se postavlja odnosno gradi bez prijave i dokumentacije iz člana 120 ovog zakona;
- 41) zabrani postavljanje odnosno građenje pomoćnog objekta koji se postavlja odnosno gradi suprotno tehničkoj dokumentaciji i/ili urbanističko-tehničkim uslovima iz člana 120 ovog zakona;
- 42) naredi rušenje odnosno uklanjanje pomoćnog objekta i/ili vraćanje prostora u prvobitno stanje ako se postavlja odnosno gradi i pored zabrane iz. tač. 39 i 40 ovog člana;
- 43) zabrani obavljanje djelatnosti privrednom društvu ako ne ispunjava uslove iz čl. 122 i 124 ovog zakona;
- 44) zabrani obavljanje djelatnosti privrednom društvu koje postupa suprotno članu 188 ovog zakona;
- 45) pokrene postupak oduzimanja licence privrednom društvu i/ili ovlašćenom inženjeru i/ili revizoru, ako obavlja djelatnost suprotno čl. 122, 123, 124, 125, 192, 193 i 194 ovog zakona ;
- 46) zabrani obavljanje djelatnosti stranom licu koje ne ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti propisane čl. 126 do 129 ovog zakona;

- 47) zabrani obavljanje djelatnosti stranom licu koje djelatnost obavlja suprotno čl. 122 do 129 ovog zakona;
- 48) zabrani obavljanje djelatnosti privrednom društvu ako prije početka vršenja djelatnosti nije zaključilo ugovor o osiguranju od profesionalne odgovornosti za period poslovanja, za štetu koja može da nastane investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti;
- 49) zabrani obavljanje djelatnosti privrednom društvu, ako osiguranjem od profesionalne odgovornosti nije pokrilo rizik odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima i za štetu na objektima i za finansijski gubitak;
- 50) naredi rušenje/uklanjanje bespravnog objekta za koji nije pribavljeno rješenje o legalizaciji iz člana 170 stav 1 ovog zakona ;
- 51) naredi usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama iz planskog dokumenta, odnosno smjernicama glavnog gradskog arhitekta iz člana 154 st. 7 i 8 ovog zakona, ako vlasnik nije izvršio usklađivanje u roku od tri godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji iz člana 167 stav 1 ovog zakona.

Upravna mjera iz stava 1 tač. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 21, 25, 33, 34, 36 i 37, ovog člana sprovodi se pečaćenjem, tako što će se na vidno mjesto gradilišta istaći obavještenje: "Zatvoreno po nalogu urbanističko–građevinskog inspektora".

Mjere izvršenja urbanističko–građevinskog inspektora

Član 202

Rješenjem o rušenju odnosno uklanjanju objekta iz člana 161 stav 1 ovog zakona, koji je u upotrebi, urbanističko–građevinski inspektor određuje da li je prije rušenja odnosno uklanjanja objekta potrebno uraditi elaborat rušenja odnosno uklanjanja objekta.

Subjekt nadzora kome je naloženo rušenje odnosno uklanjanje objekta, dužan je da ukloni stvari iz objekta koji je predmet izvršenja u roku koji mu je tim rješenjem određen.

Ukoliko subjekt nadzora ne postupi u smislu stava 2 ovog člana, smatraće se da je napustio posjed stvari koje nije uklonio i nema pravo na naknadu štete.

Na obavezu iz stava 2 ovog člana urbanističko–građevinski inspektor ukazuje subjektu nadzora u rješenju o rušenju.

XIII. KAZNE NE ODREDBE

Član 203

Novčanom kaznom u iznosu od od 5.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) u rokovima iz člana 13 stav 2 ovog zakona ne dostavi Ministarstvu svaki akt koji čini dokumentacionu osnovu o prostoru (član 13 stav 3);
- 2) u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva Ministarstvu ne ustupi u digitalnoj formi, kopije topografsko-katastarskog plana, katastar vodova, ortofoto snimke, geološke podloge, uključujući podloge za davanje koncesija za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina, kao i planove razvoja (član 23 stav 1);
- 3) u roku od 15 dana od dana prijema ne dostavi mišljenje na nacrt planskog dokumenta (član 28 stav 2);
- 4) u roku od 60 dana od dana prijema nacrta ne dostavi novi predlog u pogledu tehničkih uslova za čije izdavanje je nadležan (član 28 stav 4);

- 5) u roku od 30 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta ne da saglasnost u odnosu na predložene tehničke uslove (član 36 stav 3);
- 6) u roku od sedam dana od dana izrade ne dostavi Katastru elaborat parcelacije, radi sprovođenja parcelacije (član 50 stav 2);
- 7) ne trpi promjene granica urbanističke parcele prema elaboratu parcelacije (član 52 stav 1).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 tač. 6 i 7 ovog člana, kazniće se i fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Član 204

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) ne obezbijedi, u objektu u javnoj upotrebi pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (član 71 stav 4);
- 2) ne imenuje revidenta (član 89 stav 8);
- 3) ne usaglasi, u slučaju da poslije revizije glavnog projekta, a prije podnošenja prijave građenja, dođe do promjene tehničkih propisa, glavni projekat sa tim promjenama i ne obezbijedi ponovnu reviziju (član 83);
- 4) ne istakne, danom podnošenja prijave za građenje, na mjestu izgradnje objekta, tablu sa podacima: o investitoru, projektantu, revidentu, izvođaču radova, stručnom nadzoru, ovlaštenom inženjeru koji je rukovodio izradom tehničke dokumentacije, revizoru koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije, ovlaštenom inženjeru koji rukovodi građenjem i revizoru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukturnog objekta dr. i/ili nije, u slučaju promjene podataka sa table sa podacima, u roku od 15 dana od dana nastale promjene, izvršio zamjenu table (član 89 st.1 i 3);
- 5) ne istakne obavještenje na oglasnoj tabli ulaza, danom podnošenja prijave za rekonstrukciju posebnog dijela stambene zgrade, sa podacima o namjeravanim radovima (član 89 stav 2);
- 6) ne podnese prijavu nadležnom inspekcijskom organu o radovima adaptacije na postojećem objektu ili dijelu objekta (član 90 stav 1);
- 7) ne podnese, u roku od 15 dana prije početka građenje, nadležnom inspekcijskom organu prijavu građenja i dokumentaciju iz člana 91 stav 2 ovog zakona (član 91 stav 3);
- 8) ne dostavi, prije početka građenja objekta, izvođaču radova revidovani glavni projekat (član 93 stav 1);
- 9) ne završi građenje objekta u roku iz člana 93 stav 2 ovog zakona (član 93 stav 2);
- 10) u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, ne prijavi nadležnom inspekcijskom organu promjenu imena odnosno naziva investitora (član 94 stav 1);
- 11) ne podnese nadležnom inspekcijskom organu i dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na lokaciji radi izgradnje ili dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na objektu, radi rekonstrukcije objekta (član 94 stav 2);
- 12) ne otkloni nedostatke iz člana 97 st.1 i 2 ovog zakona, na koje je bio upozoren (član 97 stav 3);
- 13) ne pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje, u slučaju da se izmjena revidovanog glavnog projekta odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona (član 90 stav 4);

- 14) ne podnese, inspekcijskom organu, prijavu sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom, odnosno saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta (član 98 stav 5);
- 15) ne zatvori gradilište za objekat i/ili ne postavi neprozirne zaštitne ograde oko gradilišta, u slučaju da ne završi objekat u roku iz člana 93 stav 3 ovog zakona, ili obustavi radove duže od 30 dana, na način kojim će da obezbijedi nesmetani saobraćaj, bezbjednost lica, susjednih objekata i okoline (član 99 stav 1);
- 16) ne postavi, na gradilištu iz člana 99 stav 1 ovog zakona, u gradskim zonama određenim odlukom jedinice lokalne samouprave, neprozirni zastor na izgrađenoj konstrukciji zgrade sa izgledom fasade objekta u razmjeri 1:1 (član 99 stav 2);
- 17) ne postavi, u slučaju građenja nove zgrade odnosno rekonstrukcije postojeće zgrade u gradskim zonama određenim odlukom jedinice lokalne samouprave, neprozirni zastor na izgrađenoj konstrukciji zgrade sa izgledom fasade u razmjeri 1:1 (član 99 stav 3);
- 18) ne obezbijedi vršenje stručnog nadzora u toku građenja objekta (član 100 stav 1);
- 19) objekat stavi u upotrebu prije upisa objekta u katastar nepokretnosti (član 104 stav 1);
- 20) ne podnese, u roku od 15 dana od dana završetka objekta, zahtjev za upis Katastru (član 104 stav 2);
- 21) ne podnese konačan izvještaj stručnog nadzora Katastru (član 104 stav 3);
- 22) po završetku montaže, kod objekata koji imaju ugrađene instalacije, opremu i postrojenja, koja služe tehnološkom procesu djelatnosti investitora, a ne samom objektu, ne pristupi probnom radu (član 105 stav 1);
- 23) ne izvrši, u roku od 60 dana od dana prijema konačnog pozitivnog izvještaja stručnog nadzora, osim ako ugovorom nije drukčije određeno, preliminarnu primopredaju objekta i/ili konačan obračun vrijednosti izvedenih radova (član 107 stav 1);
- 24) ne izvrše, konačnu primopredaju objekta, najkasnije u roku od 30 dana od dana isteka garantnog roka za završne radove, osim ako ugovorom nije drukčije određeno (član 107 stav 2);
- 25) u roku od 15 dana prije početka postavljanja, odnosno građenja privremenog objekta ne podnese prijavu i dokumentaciju za postavljanje, odnosno građenje privremenog objekta nadležnom inspekcijskom organu (član 117 stav 4);
- 26) u roku od 15 dana prije početka postavljanja, odnosno građenja pomoćnog objekta ne podnese prijavu i dokumentaciju za postavljanje, odnosno građenje nadležnom inspekcijskom organu (član 120 stav 4);
- 27) ne pribavi rješenje o legalizaciji (član 170 stav 1);
- 28) u roku od tri godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji ne uskladi spoljni izgled bespravnog objekta sa zahtjevima određenim smjernicama iz planskog dokumenta, odnosno smjernicama glavnog gradskog arhitekta iz člana 154 st. 7 i 8 ovog zakona, (član 167 stav 1).
- 29) ne istakne danom dobijanja građevinske dozvole za složeni inženjerski objekat na mjestu izgradnje objekta istakao tablu sa podacima o: investitoru, projektantu, izvođaču radovavršiocu stručnog nadzora, ovlaštenom inženjeru koji je rukovodio izradom tehničke dokumentacije, ovlaštenom inženjeru koji rukovodi građenjem i stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukturnog objekta i dr. (član 182);
- 30) izvođaču radova složenog inženjerskog objekta ne dostavi ovjereni revidovani glavni projekat u elektronskoj formi i analognoj formi i građevinsku dozvolu (član 184);
- 31) u roku od sedam dana prije početka radova za složeni inženjerski objekatne prijavi nadležnom inspekcijskom organu početak pripremljenih radova (član 185 stav 3);
- 32) ne zahtijeva ponovni tehnički pregled poslije otklanjanja utvrđenih nedostataka (član 188 stav 11),
- 33) u roku od 60 dana od dana dobijanja upotrebne dozvole ne izvrše primopredaju složenog inženjerskog objekta i konačan obračun vrijednosti izvedenih radova, osim ako ugovorom nije drukčije određeno (član 191);

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 1.000 do 12.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500 do 4.000 eura.

Član 205

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) ne izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom (član 95 stav 1 tačka 1);
- 2) ne obezbijedi obilježavanje regulacionih i građevinskih linija, nivelacionih kota objekta, odnosno trase na terenu, u skladu sa revidovanim glavnim projektom (član 95 stav 1 tačka 2);
- 3) ne obezbijedi na gradilištu primjerak glavnog projekta u analognoj formi ovjeren od strane projektanta i revidenta, štambiljom na kojem je upisan broj, datum i potpis i pečatom svakog lista glavnog projekta (član 95 stav 1 tačka 3);
- 4) ne organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja (član 95 stav 1 tačka 4);
- 5) ne zaštiti stabla, živu ogradu i ostale zasade, koji se na osnovu posebnih propisa moraju čuvati odnosno zaštititi tokom izvođenja građevinskih radova (član 95 stav 1 tačka 5);
- 6) ne obezbijedi sigurnost objekta, zaštitu i zdravlje na radu zaposlenih i zaštitu okoline, susjednih objekata i saobraćajnica (član 95 stav 1 tačka 6);
- 7) ne obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenih građevinskih proizvoda, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćenog lica (član 95 stav 1 tačka 7);
- 8) ne vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu (član 95 stav 1 tačka 8);
- 9) ne obezbijedi mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja (član 95 stav 1 tačka 9);
- 10) ne obradi građevinski otpad, u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima (član 95 stav 1 tačka 10);
- 11) ne ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova (član 95 stav 1 tačka 11);
- 12) na gradilištu nema propisanu gradilišnu dokumentaciju (član 96);
- 13) ne upozori stručni nadzor pisanim putem, u roku od jednog dana od dana kada je primijetio nedostatke u revidovanom glavnom projektu koji ne utiču na promjenu horizontalnih i verikalnih gabarita objekta, kao ni na promjenu fasade objekta (član 97 stav 1);
- 14) ne obustavi, po nalogu stručnog nadzora, izvođenje radova, ako nedostaci iz člana 97 stav 1 ovog zakona ugrožavaju život i zdravlje ljudi, sigurnost objekta, okolinu, saobraćaj i/ili susjedne objekte (član 97 stav 5);
- 15) ne obavijesti stručni nadzor ako zbog nedostataka prouzrokovanih nepredviđenim okolnostima (nedovoljna nosivost tla, visoki nivo podzemnih voda, promjene djelova elemenata i opreme koja je fabrički proizvedena i instalacije i sl.), ne može da izvodi radove po revidovanom glavnom projektu (član 97 stav 6);
- 16) ne obavijesti nadležni inspekcijski organ u slučaju nailaska na arheološka nalazišta, fosile, aktivna klizišta, podzemne vode i sl. i/ili ne obustavi radove koji ih mogu ugroziti (član 97 stav 9);
- 17) ne da izjavu u konačnom izvještaju stručnog nadzora da je objekat podoban za upotrebu (član 103 stav 2);
- 18) ne izvrši, u roku od 60 dana od dana prijema konačnog izvještaja stručnog nadzora, osim ako ugovorom nije drukčije određeno, preliminarnu primopredaju objekta i/ili konačan obračun vrijednosti izvedenih radova (član 107 stav 1);

- 19) ne izvrše, konačnu primopredaju objekta, najkasnije u roku od 30 dana od dana isteka garantnog roka za završne radove, osim ako ugovorom nije drukčije određeno (član 107 stav 2);
- 20) nema za obavljanje djelatnosti najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera (član 122 stav 1);
- 21) ne izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom, odnosno izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i posebnim propisima i pravilima struke u odnosu na pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom (član 122 stav 2);
- 22) ne imenuje ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom cjelokupne tehničke dokumentacije i ovlašćenog inženjera za svaki posebni dio tehničke dokumentacije, odnosno ovlašćenog inženjera koji rukovodi građenjem objekta u cjelini i ovlašćenog inženjera za pojedine radove na građenju objekta (član 122 st. 3 i 4).;
- 23) na gradilištu složenog inženjerskog objekta nema dokumentaciju iz člana 186 ovog zakona;
- 24) u roku od 60 dana od dana dobijanja upotrebne dozvole ne izvrše primopredaju objekta i konačan obračun vrijednosti izvedenih radova, osim ako ugovorom nije drukčije određeno (član 191).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 1.000 eura do 12.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 tač. 1 do 10 i 12 do 17 ovog člana kazniće se i fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Član 206

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) u postupku revizije tehničke dokumentacije, ne pribavi od organa za tehničke uslove saglasnosti, mišljenja i druge dokaze utvrđene zakonom (član 82 stav 1);
- 2) ne navede u konačnom pozitivnom izvještaju o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije tačne konstatacije o usklađenosti u smislu člana 81 st. 2, 3, 4 i/ili 5 ovog zakona i/ili ne sačini pisanu izjavu da se na osnovu glavnog projekta može graditi objekat (član 85 st. 1 i 2);
- 3) ne dostavi konačan pozitivan izvještaj o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije investitoru, projektantu koji je izradio tehničku dokumentaciju i nadležnom inspekcijskom organu (član 85 stav 3);
- 4) ne navede u konačnom negativnom izvještaju o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije neusklađenost tehničke dokumentacije u smislu člana 81 st. 2, 3, 4 i/ili 5 ovog zakona (član 86 st. 1 i 2);
- 5) ne dostavi izvještaj iz člana 86 stav 1 ovog zakona investitoru, projektantu koji je izradio tehničku dokumentaciju i nadležnom inspekcijskom organu (član 86 stav 3);
- 6) ne naloži investitoru da izvrši izmjenu i reviziju izmijenjenog glavnog projekta i/ili ne obavijesti nadležni inspekcijski organ kada ocijeni da su primjedbe izvođača radova iz člana 97 stav 1 ovog zakona opravdane (član 97 stav 2);
- 7) ne obavijesti investitora i nadležni inspekcijski organ i ne izda nalog izvođaču radova da preduzme radove u skladu sa članom 111 ovog zakona (član 97 stav 5);
- 8) ne obavijesti bez odlaganja, u pisanoj formi investitora da se radovi ne izvode prema revidovanom glavnom projektu, zakonu i/ili ne naloži izvođaču radova da otkloni utvrđene nedostatke u roku koji mu odredi (član 101 stav 2);

- 9) ne prijavi bez odlaganja nadležnom inspekcijskom organu da izvođač radova nije otklonio utvrđene nedostatke u roku iz člana 101 stav 2 ovog zakona (član 101 stav 3);
- 10) ne obavijesti, prije završetka određene faze građenja, nadležni inspekcijski organ tri radna dana prije početka prijema radova određene faze građenja (član 102 stav 3);
- 11) ne dostavi izvještaje po fazama nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana prijema radova određene faze građenja (član 102 stav 5);
- 12) ne obavijesti, prije sačinjavanja konačnog izvještaja, nadležni inspekcijski organ odnosno organ uprave nadležan za zaštitu kulturnih dobara u slučaju gradnje na ili u neposrednoj blizini objekta koji je zaštićeno kulturno dobro, koji utvrđuje da li je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, odnosno projektom izvedenog objekta (član 102 stav 6);
- 13) ne dostavi konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru sa zapisnicima organa iz stava 6 ovog člana u kojima je konstatovano da je objekat građen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, odnosno projektom izvedenog objekta, istovremeno investitoru, izvođaču radova, Ministarstvu i nadležnom inspekcijskom organu (član 102 stav 7);
- 14) ne navede u konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru tačne konstatacije o izvedenim radovima na građenju (član 103 stav 1);
- 15) ne navede u konačnom izvještaju da je objekat podoban za upotrebu (član 103 stav 2);
- 16) za obavljanje djelatnosti revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nema najmanje jednog zaposlenog revizora za svaki od projekata iz člana 78 stav 3 ovog zakona (član 124 stav 1);
- 17) ne izvrši provjeru usklađenosti tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima, odnosno ne kontroliše da li se objekat gradi u skladu sa revidovanim glavnim projektom i članom 98 stav 4 ovog zakona (član 124 stav 2);
- 18) ne izvrši provjeru tehničke dokumentacije u skladu sa članom 179 ovog zakona;
- 19) ne imenuje revizora koji rukovodi revizijom cjelokupne tehničke dokumentacije i revizora za svaki posebni dio tehničke dokumentacije, odnosno revizora koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem cjelokupnog objekta i revizora za pojedine radove na građenju objekta (član 124 stav 3).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 1.000 do 12.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 tač.1 do 18 ovog člana kazniće se i fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Član 207

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000 eura do 40.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) ne potpiše elektronskim potpisom svaki dio tehničke dokumentacije (član 130 st. 1 i 2);
- 2) ne potpiše elektronskim potpisom konačni izvještaj o vršenju stručnog nadzora, kao i izjavu iz člana 103 stav 2 ovog zakona, da je objekat građen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima, odnosno izjavu da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti (član 130 stav 3);
- 3) ne dostavi Ministarstvu obavještenje o imenovanju ovlašćenog inženjera za izradu tehničke dokumentacije, revizora tehničke dokumentacije, ovlašćenog inženjera za građenje objekta i revizora građenja objekta;
- 4) u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva ne odluči o zahtjevu za izdavanje licence (član 136 stav 1);
- 5) u roku od tri dana od dana izdavanja licence, ne objavi izdatu licencu na internet stranici (član 136 stav 9);

- 6) ne pokrene postupak oduzimanja licence po službenoj dužnosti ukoliko dođe do saznanja da su se stekli uslovi za oduzimanje licence iz člana 139 stav 1 ovog zakona (član 139 stav 3);
- 7) u roku od tri dana od dana donošenja rješenja o oduzimanju licence, ne objavi rješenje na internet stranici (član 139 stav 10);
- 8) u roku od 3 dana od dana donošenja Statut i drugi opšti akti Komore, ne objavi Statut i druga opšta aka u „Službenom listu Crne Gore“ i na internet stranici Komore;
- 9) prije početka prvog posla ne dostavi Ministarstvu i nadležnom inspeksijskom organu odobrenje iz člana 127 ovog zakona;
- 10) prije početka prvog posla ne dostavi Ministarstvu i nadležnom inspeksijskom organu; odobrenje iz člana 128 ovog zakona;
- 11) prije početka prvog posla ne dostavi Ministarstvu i nadležnom inspeksijskom organu pisanu izjavu i odobrenje iz člana 129 ovog zakona;
- 12) ne dostavi Ministarstvu obavještenje o imenovanju ovlašćenog inženjera za izradu tehničke dokumentacije, revizora tehničke dokumentacije, ovlašćenog inženjera za građenje objekta i revizora građenja objekta iz člana 133 ovog zakona.
- 13) ne potpiše elektronskim potpisom izjavu iz člana 190 stav 4 tačka 3 ovog zakona (195 stav 1);
- 14) ne potpiše elektronskim potpisom izvještaj o tehničkom prijemu složenog inženjerskog objekta (član 195 stav 2).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 tač.1, 2, 10, 11, 12, 13 i 14 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom u iznosu od 1.000 eura do 12.000 eura.

Član 208

Novčanom kaznom u iznosu od 2.500 eura do 20.000 eura kazniće se za prekršaj pravno lice ako:

- 1) u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva Ministarstvu ne ustupi bez naknade, kopije topografsko-katastarskog plana, katastar vodova, ortofoto snimke, geološke podloge, uključujući podloge za davanje koncesija za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina, kao i planove razvoja (član 23 st. 1 i 4);
- 2) u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva Ministarstvu ne dostavi bez naknade za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina ,naknade, sve podatke o nadzemnim i podzemnim vodovima sa pripadajućim uređajima i postrojenjima (vodovod, kanalizacija, toplovod, naftovod, gasovod, elektro-vodovi, elektronski komunikacioni objekti, drenaža, industrijski i drugi vodovi) (član 23 st. 2 i 3).

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 250 eura do 2.000 eura.

Član 209

Novčanom kaznom u iznosu od 500 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu državne uprave, ako:

- 1) u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva ne odluči o zahtjevu za izdavanje licence (član 136 stav 1);
- 2) u roku od tri dana od dana izdavanja licence, ne objavi izdatu licencu na internet stranici (član 127 stav 10);
- 3) ne pokrene postupak oduzimanja licence po službenoj dužnosti ukoliko dođe do saznanja da su se stekli uslovi za oduzimanje licence iz člana 139 stav 1 ovog zakona (član 139 stav 3);

- 4) u roku od tri dana od dana donošenja rješenja o oduzimanju licence, ne objavi rješenje na internet stranici (član 139 stav 10).

Član 210

Novčanom kaznom u iznosu od 250 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu državne uprave, organu lokalne samouprave i organu lokalne uprave ako:

- 1) u roku od pet dana od dana izdavanja ne dostave Ministarstvu svaki akt koji čini dokumentacionu osnovu o prostoru (član 13 stav 2);
- 2) u rokovima iz člana 13 stav 2 ovog zakona ne dostavi Ministarstvu svaki akt koji čini dokumentacionu osnovu o prostoru (član 13 stav 3);
- 3) u roku od sedam dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“ ne objavi na internet stranici izvještaj o stanju uređenja prostora (član 14 stav 4);
- 4) ne obezbijedi analognu formu karata i katastarskih planova, koja mora biti ovjerena, skenirana i georeferencirana, u slučaju da ne posjeduje digitalnu formu karata i katastarskih planova (član 20 stav 5);
- 5) u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva Ministarstvu ne ustupi u digitalnoj formi, kopije topografsko-katastarskog plana, katastar vodova, ortofoto snimke, geološke podloge, uključujući podloge za davanje koncesija za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina, kao i planove razvoja (član 23 stav 1);
- 6) u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva Ministarstvu ne dostave sve podatke o nadzemnim i podzemnim vodovima sa pripadajućim uređajima i postrojenjima (vodovod, kanalizacija, toplovod, naftovod, gasovod, elektro- energetski vodovi, elektronski komunikacioni objekti, drenaža, industrijski i drugi vodovi) (član 23 stav 2);
- 7) u roku od sedam dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“, ne objavi na internet stranici odluku o izradi (član 24 stav 5);
- 8) nakon donošenja odluke o izradi, ne organizuje upoznavanje zainteresovane javnosti i organa za tehničke uslove sa ciljevima i svrhom izrade planskog dokumenta, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja i konceptom planskog dokumenta (član 27 stav 1);
- 9) u roku od dva dana od dana objavljivanja obavještenja o prethodnom učešću javnosti u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore, ne obavijesti o prethodnom učešću javnosti jedinicu lokalne samouprave i organ za tehničke uslove (član 27 stav 3);
- 10) u roku od sedam dana od dana isteka roka iz člana 27 stav 4 ovog zakona za prethodno učešće javnosti, ne sačini izvještaj o mišljenjima i predlozima zainteresovane javnosti i/ili izvještaj o mišljenjima i predlozima jedinice lokalne samouprave i organa za tehničke uslove (član 27 stav 5);
- 11) u roku od sedam dana od dana isteka roka iz člana 27 stav 5 ovog zakona, na internet stranici ne objavi izvještaj o mišljenjima i predlozima zainteresovane javnosti i/ili izvještaj o mišljenjima i predlozima organa za tehničke uslove (član 27 stav 6);
- 12) u roku od 15 dana od dana prijema ne dostavi mišljenje na nacrt planskog dokumenta (član 28 stav 2);
- 13) u roku od 60 dana od dana prijema nacrta ne dostavi novi predlog u pogledu tehničkih uslova za čije izdavanje je nadležan (član 28 stav 4);
- 14) u roku od sedam dana od dana dostavljanja ne objavi na internet stranici izvještaj o reviziji nacrta planskog dokumenta (član 31 stav 4);
- 15) u roku od sedam dana od dana utvrđivanja ne objavi na internet stranici nacrt planskog dokumenta (član 32 stav 3);
- 16) u roku od dva dana od dana oglašavanja javne rasprave u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore, ne dostavi jedinici lokalne

- samouprave i organu za tehničke uslove posebno obavještenje o javnoj raspravi (član 33 stav 2);
- 17) u roku od 30 dana od dana završetka javne rasprave, ne sačini izvještaj o javnoj raspravi (član 34 stav 1);
 - 18) u roku od sedam dana od dana dostavljanja mišljenja Savjeta ne objavi na internet stranici izvještaj o javnoj raspravi sa mišljenjem Savjeta (član 34 stav 3);
 - 19) u roku 30 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta ne da saglasnost iz člana 36 stav 1 ovog zakona (član 36 stav 3);
 - 20) u roku od sedam dana od dana utvrđivanja ne objavi na internet stranici predlog planskog dokumenta (član 38 stav 3);
 - 21) u roku od dva dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“, ne dostavi nadležnom inspekcijskom organu odluku o donošenju planskog dokumenta (član 41 stav 2);
 - 22) u roku od deset dana od dana prijema projektnog zadatka ne dostavi mišljenje glavnom državnom arhitekti (član 46 stav 5)
 - 23) u roku od sedam dana od dana dostavljanja na internet stranici ne objavi izvještaj o reviziji urbanističkog projekta (član 47 stav 9);
 - 24) u roku od 15 dana od dana dostavljanja ne dostavi Ministarstvu mišljenje na urbanistički projekat (član 48 stav 2);
 - 25) u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva ne sprovede parcelaciju (član 50 stav 4);
 - 26) u roku od tri dana od dana izdavanja, ne objavi na internet stranici rješenje o formiranju katastarskih parcela koje čine urbanističku parcelu (član 50 stav 6);
 - 27) ne izda urbanističko-tehničke uslove u skladu sa planskim dokumentom (član 74 stav 3);
 - 28) ne dostavi izdate urbanističko-tehničke uslove nadležnom inspekcijskom organu u roku od tri dana od dana izdavanja (član 74 stav 7);
 - 29) u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva ne da, na zahtjev investitora, saglasnost iz člana 87 stav 4 ovog zakona (član 87 stav 7);
 - 30) u roku od jednog dana od dana podnošenja zahtjeva ne objavi na internet stranici zahtjev investitora za davanje saglasnosti iz člana 87 stav 4 ovog zakona (član 87 stav 8);
 - 31) ne pribavi smjernice iz člana 154 stav 8 ovog zakona od glavnog gradskog arhitekta (član 154 stav 8);
 - 32) u roku od osam dana od dana izvršnosti ne dostavi rješenje o legalizaciji nadležnom inspekcijskom organu i Katastru radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti (član 154 stav 10);
 - 33) u roku od 60 dana od dana prijema podataka orto foto snimanja, ne izvrši preklapanje orto - foto snimka teritorije Crne Gore sa važećim digitalnim podlogama i ne učini ga dostupnim preko internet stranice - Geoportala, jedinicama lokalne samouprave, odnosno nadležnim organima lokalne uprave i Ministarstvu sa podacima sa kojima raspolaže (član 155 stav 1);
 - 34) u roku od osam dana od dana prijema zahtjeva nadležnog organa lokalne uprave ne izda uvjerenje o identifikaciji bespravnog objekta na orto foto snimku (član 155 stav 2).
 - 35) u roku od 15 dana, od dana prijema zahtjeva za legalizaciju, za bespravni objekat za koji nijesu riješeni imovinsko - pravni odnosi na zemljištu na kojem je izgrađen, ne dostavi obavještenje da je pokrenut postupak legalizacije organu uprave nadležnom za imovinu za zemljište koje je u svojini Crne Gore, odnosno organu nadležnom za upravljanje imovinom na nivou jedinice lokalne samouprave za zemljište na kojem svojinska ovlašćenja vrši jedinica lokalne samouprave (član 157 stav 1);
 - 36) u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za legalizaciju obavijesti nadležni inspekcijski organ o pokretanju postupka legalizacije radi prekida postupka za uklanjanje objekta (član 157 stav 2);
 - 37) u roku od 15 dana od dana prijema dokumentacije iz člana 156 ovog zakona, radi legalizacije objekta koji je uklopljen u važeći planski dokument koji je donijet do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz člana 217 ovog zakona, ne uputi poziv

- podnosiocu dokumentacije iz člana 156 ovog zakona da u roku od 120 dana, od dana prijema poziva dostavi dokumentaciju iz člana 158 ovog zakona (član 158 stav 1);
- 38) u roku od 20 dana od dana stupanja na snagu odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore, radi legalizacije objekta koji je uklopljen u plan generalne regulacije Crne Gore, za koji je podnijeta dokumentaciju iz člana 156 ovog zakona ne uputi poziv podnosiocu zahtjeva da u roku od 120 dana, od dana prijema poziva, dostavi dokaze iz člana 158 stav 1 i uvjerenje o identifikaciji bespravnog objekta na ortofoto snimku iz člana 155 ovog zakona (član 158 stav 2);
- 39) nakon prijema ugovora iz člana 163 stav 1 ovog zakona, ne upiše predbilježbu, da je kupac vlasnik zemljišta uz uslov ispunjenja uslova iz predbilježbe, uz izjavu o dozvoli uknjižbe nakon otplate cjelokupne vrijednosti zemljišta, u slučaju da kupac otplaćuje zemljište u ratama(član 163 stav 2);
- 40) da nakon prijema ugovora iz člana 163 stav 1 ovog zakona ne upiše uknjižbu, odnosno kupca kao vlasnika zemljišta, slučaju da kupac otplati cijenu zemljišta u cjelosti (član 163 stav 3);
- 41) u roku od 20 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji ne upiše zabilježbu sa nazivom donosioca, brojem i datumom izdavanja rješenja, sa podatkom da je za bespravni objekat iz člana 153 ovog zakona, površine do 200 m², dostavljena izjava vlasnika bespravnog objekta ovjerena od nadležnog organa, odnosno ovlašćenog lica, da je odgovoran za stabilnost i sigurnost objekta kao i za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, kao i podatke o načinu plaćanja nakande za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (član 166);
- 42) u roku od osam dana od dana izvršnosti ne glavni gradski arhitekta ne dostavi katastru rješenje iz člana 167 stav 3 ovog zakona (član 167 stav 4);
- 43) da nakon prijema rješenja iz člana 167 stav 3 ovog zakona, izbriše zabilježbu u "G" listu, lista nepokretnosti, koja se odnosi na činjenicu da je objekat izgrađen bez građevinske dozvole, odnosno suprotno građevinskoj dozvoli(član 167 stav 5);
- 44) u roku od 60 dana od dana isteka roka iz člana 210 ovog zakona, podatke dobijene preklapanjem podataka iz ortofoto snimka i primljenih zahtjeva za legalizaciju, odnosno evidencije bespravnih objekata iz člana 155 ovog zakona, ne sistematizuje i ne utvrdi listu bespravnih objekata za koje nije podniet zahtjev za legalizaciju, odnosno koji nijesu ispunili uslove za legalizaciju u skladu sa ovim zakonom (član 168 stav 2);
- 45) u roku od 15 dana od dana utvrđivanja ne dostavi listu bespravnih objekata iz člana 167 stav 2, urbanističko–građevinskom inspektor, radi donošenja rješenja o uklanjanju objekata, i organu lokalne uprave nadležnom za donošenje rješenja o obezbjeđivanju alternativnog smještaja iz člana 171 ovog zakona, za bespravne objekte osnovnog stanovanja (član 168 stav 5);
- 46) sredstva ostvarena od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte i naknade za korišćenje prostora, ne koristi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i obezbjeđivanje alternativnog smještaja, u skladu sa ovim zakonom (član 169);
- 47) u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva ne izda građevinsku dozvolu.

Član 211

Novčanom kaznom od 500 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj fizičko lice ako:

- 1) ne potpiše izvještaj o izvršenoj reviziji planskog dokumenta (član 29 stav 5);
- 2) u roku od 60 dana od dana dostavljanja nacrta ne izvrši reviziju planskog dokumenta (član 31 stav 2);
- 3) u roku od sedam dana od dana isteka roka iz člana 31 stav 2 ovog zakona ne dostavi Ministarstvu izvještaj o reviziji planskog dokumenta (član 31 stav 3);

- 4) u roku od deset dana od dana prijema projektnog zadatka ne dostavi mišljenje glavnom državnom arhitekti na projektni zadatak (član 46 stav 5);
- 5) u roku od 15 dana od dana dostavljanja ne izvrši reviziju urbanističkog projekta i/ili o tome ne sačini izvještaj (član 47 stav 6);
- 6) ne potpiše izvještaj o reviziji urbanističkog projekta (član 47 stav 7);
- 7) u roku od sedam dana od dana isteka roka iz člana 47 stav 6 ovog zakona ne dostavi Ministarstvu izvještaj o reviziji urbanističkog projekta (član 47 stav 8);
- 8) u roku od sedam dana od dana izrade ne dostavi Katastru elaborat parcelacije, radi sprovođenja parcelacije (član 50 stav 2);
- 9) ne trpi promjene granica urbanističke parcele prema elaboratu parcelacije (član 52 stav 1);
- 10) ne potpišu elektronskim potpisom svaki dio tehničke dokumentacije koji su revidovali (član 195 stav 3),
- 11) ne potpišu elektronskim potpisom izjavu iz člana 190 ovog zakona da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, kao i propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koje važe za pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija (član 195 stav 4)

XIV.PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Donošenje propisa

Član 212

Propisi iz člana 11 stav 4, člana 13 stav 7, člana 19 stav 6, člana 27 stav 7, člana 43, člana 45 stav 9, člana 49 stav 12, člana 54 stav 3, člana 71 stav 5, člana 75 stav 2, člana 81 stav 10, člana 95 stav 2, člana 102 stav 8, člana 106 stav 2, člana 110 stav 2, člana 131 stav 3, člana 174, člana 177 stav 4, člana 179 stav 9, člana 185 stav 5, člana 187, člana 188 stav 14, člana 192 stav 4, ovog zakona donijeće se u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Propisi iz člana 141 st.1 i 2 i člana 160 stav 2 donijeće se u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja propisa iz st.1 i 2 ovog člana primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Donošenje propisa jedinice lokalne samouprave

Član 213

Jedinica lokalne samouprave dužna je da propis iz člana 63 stav 5, člana 64 stav 5, člana 168 stav 4 i člana 171 stav 5 ovog zakona donese u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Jedinica lokalne samouprave dužna je da propis iz člana 164 stav 9 ovog zakona donese u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Donošenje plana komunalnog opremanja

Član 214

Jedinica lokalne samouprave dužna je da plan komunalnog opremanja građevinskog zemljišta donese u roku od tri mjeseca od dana donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.

Donošenje državnih smjernica razvoja arhitekture

Član 215

Vlada će državne smjernice razvoja arhitekture donijeti u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjivaće se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Rok za donošenje planskog dokumenta

Član 216

Plan generalne regulacije Crne Gore donijeće se u roku od 36 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Donošenjem plana generalne regulacije Crne Gore prestaju da važe svi državni i lokalni planski dokumenti, osim Prostornog plana Crne Gore.

Izrada i donošenje započelih planskih dokumenata

Član 217

Planski dokumenti čija je izrada i donošenje započeta do dana stupanja na snagu ovog zakona donijeće se u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, u skladu sa zakonom po kojem je postupak započet.

Izrada planskih dokumenata, koji se ne donesu u roku iz stava 1 ovog člana, obustavlja se.

Planski dokumenti koji se primjenjuju do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore

Član 218

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju se važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG, br.51/08, 34/11,35/13 i 33/14") mogu se, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom, kao i u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG, br. 24/10 i 33/14").

Državne planske dokumente iz stava 2 ovog člana donosi Skupština Crne Gore, a lokalne planske dokumente donosi Vlada.

Posebni postupak

Član 219

Planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, za koje je vrijeme na koje su donijeti isteklo, mogu se izrađivati i donositi po posebnom postupku propisanom članom 162 c Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, br.51/08, 34/11,35/13 i 33/14).

Važenje konkursnog rješenja

Član 220

Sprovođenje javnog konkursa započeto do dana stupanja na snagu ovog zakona nastaviće se u skladu sa propisom po kojem je započet.

Rok za donošenje programa privremenih objekata

Član 221

Ministarstvo će donijeti program privremenih objekata u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja programa iz stava 1 ovog člana, primjenjivaće se propisi donijeti do stupanja na snagu ovog zakona.

Primjena propisa za pomoćne objekte

Član 222

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, primjenjivaće se propisi jedinice lokalne samouprave donijeti do stupanja na snagu ovog zakona, kojima se uređuju pomoćni objekti.

Uspostavljanje elektronske komunikacije

Član 223

Elektronska komunikacija u skladu sa ovim zakonom uspostaviće se u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do uspostavljanja elektronske komunikacije iz stava 1 ovog člana, komunikacija će se, u rokovima propisanim ovim zakonom, obavljati u analognoj formi, osim dostavljanja dokumentacije koja je uslov građenja objekta odnosno upotrebe objekta, koja se dostavlja u zaštićenoj elektronskoj formi.

Čuvanje dokumentacije

Član 224

Ministarstvo, odnosno organ lokalne uprave trajno čuva primjerak tehničke dokumentacije, na osnovu koje je, do stupanja na snagu ovog zakona, izdata građevinska dozvola odnosno upotrebna dozvola.

Pribavljanje dokaza

Član 225

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, uz prijavu radova iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da dostavi i dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje.

Do 01.01.2028.godine, uz prijavu građenja iz člana 91 ovog zakona, investitor je dužan da dostavi i dokaz u pogledu plaćanja naknade na investicije.

Pribavljanje upotrebne dozvole

Član 226

Za objekat koji se gradi odnosno koji je izgrađen na osnovu građevinske dozvole izdate prije stupanja na snagu ovog zakona, na izdavanje upotrebne dozvole, shodno se primjenjuju odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) odnosno zakona koji je važio u vrijeme izdavanja građevinske dozvole.

Izuzetno od stava 1 ovog člana upotrebna dozvola za porodične stambene zgrade izdaje se na osnovu izjave izvođača radova da je porodična stambena zgrada izgrađena u skladu sa građevinskom dozvolom I glavnim projektom.

Za objekte za koje je građevinska dozvola izdata, po propisima koji su važili u periodu od 29. avgusta 2008. godine do 29. jula 2010.godine, uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, pored dokaza iz člana 104 stav 3 ovog zakona, dostavlja se i dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Za objekte za koje je građevinska dozvola izdata, po propisima koji su važili u periodu od 29. avgusta 2008.godine do 20. jula 2011.godine, uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, pored dokaza iz člana 104 stav 3 ovog zakona, dostavlja se i dokaz o uređenju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije.

Usklađivanje poslovanja

Član 227

Privredna društva koja obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom dužna su da svoje poslovanje i djelatnost usklade sa odredbama ovog zakona, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Privredno društvo koje je steklo licencu, ovlašćenje odnosno strano lice ovjereno odobrenje, do stupanja na snagu ovog zakona, za izradu tehničke dokumentacije može vršiti izradu i reviziju tehničke dokumentacije do isteka roka iz stava 1 ovog člana, osim revizije tehničke dokumentacije u čijoj je izradi učestvovalo.

Privredno društvo koje je steklo licencu, ovlašćenje odnosno strano lice ovjereno odobrenje, do stupanja na snagu ovog zakona, za vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekta može vršiti stručni nadzor do isteka roka iz stava 1 ovog člana.

Usklađivanje licenci

Član 228

Privredno društvo odnosno fizičko lice koje je, do stupanja na snagu ovog zakona, steklo licencu, ovlašćenje odnosno strano lice ovjereno odobrenje u oblasti izgradnje objekata dužno je da, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribave licencu u skladu sa ovim zakonom.

Radnim iskustvom u svojstvu ovlašćenog inženjera iz člana 125 stav 1 ovog zakona smatra se i radno iskustvo koje je glavni inženjer i odgovorni inženjer ostvario u skladu sa

Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Ako privredna društva odnosno fizička lica u roku iz stava 1 ovog člana ne pribave licencu u skladu sa ovim zakonom, licence odnosno ovlašćenja izdata u skladu sa propisima koji su važili do stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe.

Do pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji, strana lica obavljajuće djelatnost u skladu sa uslovima utvrđenim ovim zakonom za domaća lica.

Postavljanje, odnosno građenje pristupnih rampi, liftova i sličnih objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

Član 229

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, nadležni organ jedinice lokalne samouprave izdaje odobrenje za postavljanje, odnosno građenje pristupnih rampi, liftova i sličnih objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, u skladu sa propisom jedinice lokalne samouprave donijetim do dana stupanja na snagu ovog zakona za postavljanje odnosno građenje pristupnih rampi, liftova i sličnih objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Za postavljanje objekata iz stava 1 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja, kao ni naknada za uređenje.

Usklađivanje vršenja inspeksijskog nadzora

Član 230

Organizacija vršenja inspeksijskog nadzora uskladiće se sa ovim zakonom u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Državni službenici postavljeni u zvanje inspektora za urbanizam, inspektora zaštite prostora i inspektora za građevinarstvo obavljajuće, do roka iz stava 1 ovog člana, poslove urbanističko–građevinskog inspektora u skladu sa ovlašćenjima iz ovog zakona.

Organizacija i rad Komore

Član 231

Komora nastavlja sa radom u skladu sa ovim zakonom.

Organizacija i rad Komore uskladiće se sa ovim zakonom u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Obaveza Katastra

Član 232

Katastar je dužan da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona katastarski plan izrađen u analognoj formi, prenese u digitalnu formu.

Orto-foto snimak

Član 233

Orto-foto snimak iz člana 155 stav 1 ovog zakona izradiće se u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju

Član 234

Zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta može se podnijeti jedinici lokalne samouprave u roku od devet mjeseci od dana donošenja ovog zakona.

Imenovanje glavnog arhitekta

Član 235

Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta imenovaće se u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do imenovanja glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta poslove iz čl. 87 i 88 obavljaće lice koje odredi Ministarstvo odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave.

Građenje na dijelu urbanističke parcele

Član 236

Do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Započeti postupci

Član 237

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, odnosno po ovom zakonu.

Postupci inspekcijskog nadzora započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Postupke iz stava 2 ovog člana nastaviće urbanističko–građevinski inspektor.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Član 238

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, investitor plaća naknadu odnosno, oslobađa se plaćanja naknade, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Sredstva od naknade iz stava 1 ovog člana uplaćuju se na poseban račun budžeta jedinice lokalne samouprave i mogu se koristiti samo za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru na kojem se objekat gradi.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, sredstva od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta mogu se koristiti za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta drugih prostora, ako je prostor na kojem se objekat gradi u potpunosti komunalno opremljen.

Jedinica lokalne samouprave dužna je da postojeću odluku o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, uz prethodnu saglasnost Vlade, uskladi sa odredbama st. 1 do 3 ovog člana u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Plaćanje naknade

Član 239

Investitor koji je platio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa dosadašnjim propisima kojima se uređivalo komunalno opremanje građevinskog zemljišta, ne plaća naknadu za uređenje u skladu sa ovim zakonom.

Vlasnik lokacije koja nije privedena namjeni, a koja se nalazi u obuhvatu uređenog građevinskog zemljišta, plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa propisom iz stava 1 ovog člana.

Obaveza plaćanja naknade iz stava 2 ovog člana važi do isteka roka od tri godine od donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.

Odložena primjena za strana lica

Član 240

Odredbe čl. 126, 127, 128 i 129 ovog zakona, primjenjivaće se od dana pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji.

Prestanak važenja zakona

Član 241

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), osim odredbi čl. 7, 16, 63, 64, 65, 67, 67a i 162c koje će se primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore i Zakon o regularizaciji neformalnih objekata ("Službeni list CG", br. 56/16, 13/17).

Stupanje na snagu

Član 242

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore", a odredbe čl. 126 do 129 primjenjivaće se od dana pristupanja Crne Gore Evropskoj Uniji.

Obrazloženje

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 16 tačka 5 Ustava Crne Gore, kojim je propisano da se zakonom, u skladu sa Ustavom, uređuju pitanja od interesa za Crnu Goru.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Reforme planiranja i izgradnje, polazeći od održivog razvoja kao razvojnog koncepta, pokazale su evidentne pozitivne rezultate koje, međutim, treba stalno unapređivati i dorađivati. Ovo se, prije svega, odnosi na stvaranje legislativnih i sprovedbenih uslova za podsticanje preduzetničke inicijative i ulaganje stranog kapitala, odnosno za cjelovito obezbijeđenje svih uslova za efikasnije investiranje, za kvalitetnu valorizaciju prostora i u konačnom cjelovit razvoj Države, razvoj koji podrazumijeva društvenu nadgradnju ukorijenjenu sa identitetom i prostorom.

U cilju daljeg ekonomskog razvoja, Crna Gora mora da održi kontinuitet kapitalnih investicija kroz kreiranje politike boljih investicionih uslova, regulaciju sektora, pojednostavljenje pravne i administrativne procedure, kao i kreiranje ambijenta za realizaciju projekata.

Pri tome, potrebno je imati u vidu: dostignuti stepen razvoja, razvojne resurse i potencijale i komparativne prednosti Crne Gore, kao osnov njene konkurentske sposobnosti; strateško opredjeljenje Crne Gore da racionalno i održivo koristi svoje prirodne i stvorene resurse i da se razvija kao ekološka država, u skladu sa ustavnim određenjem; primjenu principa održivog razvoja; nastavak tranzicijskih reformi; brži i održivi rast ekonomije; postizanje socijalnog razvoja i socijalne kohezije; razvijanje oblika društvene komunikacije i interakcije; očuvanje i razvijanje kulturnog (etničkog, vjerskog, rodnog i dr.) identiteta i raznolikosti.

Preduzetnička inicijativa i nove investicije zahtijevaju propisivanje procedura koje će obezbijediti brzo donošenje planskih dokumenata, kao osnovnog preduslova za građenje objekata, kao i rasterećenje budžeta.

Pitanje efikasnosti sistema planiranja vezano je za tri komponente: kvalitet planova, proceduru izrade i implementaciju planova. Planski dokumenti moraju da budu iskaz sveobuhvatnog, sektorskog projektovanja namjene prostora i zaštite temeljnih vrijednosti i resursa – sa održivim razvojem kao krajnjim ciljem i afirmisanjem prostornog identiteta Države, pri čemu je potrebno imati u vidu da teritorija Crne Gore ne obuhvata veliku površinu (13.812km²).

Brojnost i složenost državnih i lokalnih planskih dokumenata, neblagovremeno izvršavanje obaveza nadležnih subjekata, slabo interesovanje na tenderima za izradu planske dokumentacije (što dovodi do ponavljanja postupaka), neažurne podloge, neažurni obrađivači, usaglašavanja, administrativni kapaciteti, finansijska sredstva i dr. - uslovi su evidentna kašnjenja u donošenju planskih dokumenata i na državnom i na lokalnom nivou.

Planiranje prostora sve manje odslikava kreativan proces kojim se oblikuju ambijentalne i prostorne vrijednosti, a sve češće se svodi na definisanje bruto i neto površina, bez dovoljno pažnje usmjerene ka opštem interesu. Kvalitetno uređenje prostora ne može se postići samo pukim ispunjavanjem formalno-pravnih odrednica, već je od presudne važnosti upravo kvalitet planske dokumentacije.

S toga, na kvalitet planske dokumentacije mora biti usmjeren poseban fokus politike planiranja, a što podrazumijeva: jednovremeno obezbjeđenje kompletne planske dokumentacije za teritoriju cijele Države, propisivanje smjernica za unaprijedjenje kvaliteta izgrađenog prostora i jasnih pravila građenja, jačanje uloge inspekcije u proceduri sprovođenja planske dokumentacije, veći stepen usklađenosti planskih dokumenata sa sektorskim politikama i sa parametrima održivosti; afirmisanje prostornog identiteta države; davanje adekvatnih i stručnih odgovora na prostorne izazove; afirmaciju regionalnog planiranja; doradu legislative, kompletiranje digitalnog katastra nepokretnosti, uspostavljanje katastra podzemnih instalacija.

S druge strane, tržišni način privređivanja, te evidentne potrebe za efikasnošću i jednostavnošću administrativnih procedura nameću potrebu za propisivanje drugačijih zakonskih rješenja u oblasti izgradnje objekata.

Sve navedeno treba da obezbijedi stabilnost i sigurnost sistema, kao neophodne preduslove za privlačenje investicija. Ovi preduslovi omogućavaju konkurentnost Crne Gore na investicionom tržištu.

Polazeći od činjenice da se planskim dokumentima definišu i uslovi uklapanja bespravnih objekata, nametnula se potreba da se istim, dakle ovim propisom, uredi i način i postupak legalizacije ovih objekata, koji je, sada, uređen Zakonom o regularizaciji neformalnih objekata .

Stoga su pri koncipiranju predloženih rješenja, sva dosadašnja zakonska rješenja koja su u praksi uspješno implementirana ili koja su se mogla dodatno unaprijediti, zadržana. Međutim, djelovi sistema planiranja i izgradnje koji su u prethodnom zakonu dosegli svoje limite efikasnosti, kao i oni koji se nijesu pokazali kao adekvatni, a u prvom redu pitanja postupka i načina izrade planske dokumentacije i pitanja administrativnih barijera, morali su biti korjenito preispitani. Korištena je uporedna praksa, identifikovane kritične tačke sistema, objektivno sagledane mogućnosti i kapaciteti.

III. USAGLAŠENOST SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Na osnovu Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju potpisanog između Evropskih zajednica i njihovih zemalja članica i Republike Crne Gore u martu 2007. godine, preuzete su između ostalog i obaveze koje se tiču usklađivanja postojećeg zakonodavstva u Crnoj Gori sa zakonodavstvom Evropske zajednice i njegovog efikasnog sprovođenja, pri čemu će Crna Gora nastojati da osigura postepeno usklađivanje svojih postojećih zakona i budućeg zakonodavstva sa *acquis communautaire* Evropske zajednice i adekvatnu implementaciju i sprovođenje postojećeg i budućeg zakonodavstva.

U tom smislu, izvršeno je, usklađivanje sa 30572011/EU CPR – Regulativom za građevinske proizvode , sa sa Direktivom o uslugama na unutrašnjem tržištu 2006/123/EZ .

IV. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Predlog zakona o planiranju i izgradnji koncipiran je u 14 poglavlja, i to:

POGLAVLJE I. OSNOVNE ODREDBE (čl.1 do 6) je idejni i sadržinski okvir Zakona, u koji su inkorporirana najbolja legislativna i praktična iskustva.

Osnovne odredbe sadrže polazne, osnovne principe, postavke i načela koja se, u daljem tekstu Predloga, detaljno razrađuju, imajući, pri tome u vidu ciljeve Zakona predviđene članom 2 -

ravnomjeran i regionalno uravnotežen prostorni razvoj; racionalno i efikasno korišćenje i očuvanje prostornih potencijala i resursa i zaštita prirodnih dobara; njegovanje i razvijanje regionalnih prostornih osobenosti, očuvanje identiteta i prepoznatljivosti predjela; međusobno usklađen razmještaj različitih ljudskih djelatnosti i aktivnosti u prostoru, uz zaštitu integralnih vrijednosti prostora; zaštita i unapređenje kulturnih dobara; podsticanje investicionog ambijenta usmjerenog na razvoj i povećanje kvaliteta prostora uz istovremeni privredni razvoj; primjena najbolje prakse u razvoju urbanih cjelina i unapređenje kvaliteta u oblasti urbanističkog planiranja i arhitektonskog projektovanja, kao i unapređenja arhitektonskog kvaliteta objekata i zaštita od zemljotresa, klizišta i drugih elementarnih nepogoda; stabilnost i trajnost objekata; zaštita od tehničko-tehnoških i drugih nesreća; racionalno korišćenje prirodnih bogatstava; stvaranje uslova za pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti.

Naznačeni ciljevi uređenja prostora i izgradnje objekata postižu se primjenom načela (član 3) na kojima se Zakon zasniva (integralnog pristupa u procesu planiranja, prostorne održivosti razvoja i kvaliteta prostornog i urbanističkog planiranja i izgradnje; horizontalne i vertikalne integracije; sprečavanja ili ublažavanja klimatskih promjena; ostvarivanja i zaštite javnog interesa i ostvarivanja i zaštite pojedinačnog interesa ali ne na štetu javnog interesa; smanjenja seizmičkog rizika, javnosti).

Članom 4 Predloga predviđeno je da se komunikacija u oblasti planiranja, izgradnje, izdavanja licenci i legalizacije bespravni objekata obavlja elektronskim putem, u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronsko poslovanje, uz propisani izuzetak.

U cilju lakše i jednostavnije primjene Zakona, članom 5 Predloga zakona dat je pojmovnik odnosno značenje izraza koji se upotrebljavaju u ovom predlogu, s tim što je predloženo rješenje usklađeno sa pojmovima koji predstavljaju značajnu olakšicu za implementaciju Zakona.

Član 6 upućuje na upotrebu rodno osjetljivog jezika.

POGLAVLJEM II. PLANIRANJE PROSTORA (čl. 7 do 56) regulisan je sistem planiranja prostora Crne Gore - primjeren procesu projektovanih reformi, sa održivom ekonomskim razvojem kao primarnim ciljem.

Sem toga, u cilju realizacije opredjeljenja Crne Gore za uključivanje u evropske integracije, potrebno je stvoriti optimalan državni ambijent za zaštitu i unapređenje sistema planiranja prostora. Pri tome, uspostavljena pravila treba da važe za sve, jer je prostorni razvoj izmjena prostora ljudskom djelatnošću pa, stoga, prostorom upravlja svako ko ga na bilo koji način mijenja. Neophodno je, u tom kontekstu, obezbijediti normativne uslove za pojačanu transparentnost procesa planiranja, kroz permanentno učešće javnosti u toku svih postupaka i procedura koje su predmet ovog zakona .

Planiranje prostora je, ovim predlogom zakona, normativno je sistematizovano u četiri cjeline, i to: zajedničke odredbe, praćenje stanja u prostoru, izrada i donošenja planskih dokumenata i sprovođenje planskih dokumenata.

Zajedničke odredbe (**čl. 8 do 12**) sadrže tzv. odredbe zajedničkog karaktera, sa definisanjem sadržine planiranja kojim se smatra praćenje stanja u prostoru, izrada i donošenje planskih dokumenata, te sprovođenje planskih dokumenata.

Osnovni instrument organizacije, korišćenja i namjene prostora, kao i načina, uslova i dinamike realizacije planskih rješenja je planski dokument, koji ima karakter javnog dokumenta. Planski dokumenti moraju biti međusobno usklađeni, a donošenjem planskog dokumenta utvrđuje se javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti radi izgradnje planiranih objekata (član 8). Predlogom zakona dati su osnovni uslovi planiranja u građevinskom području, kao i van

građevinskog područja (član 9) Važnu i kvalitativnu novinu ovog predloga zakona je definisanje i normativno uređivanje planiranja u građevinskom području kojim se u sistem uvodi pojam građevinskog područja, a u cilju razgraničenja izgrađenih djelova i naseljenih mjesta od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede, šumarstva kao i drugih djelatnosti koje se, s obzirom na svoju namjenu, mogu planirati izvan građevinskog područja. Naselja se mogu planirati samo na građevinskom području.

Radi ostvarivanja privrednih, ekoloških i socijalnih ciljeva, pri planiranju prostora uspostavlja se i planiranje područja mora. U cilju obezbjeđenja usklađenosti i koordinacije, pri planiranju područja mora obezbjeđuje se saradnja sa susjednim državama, čiji se način saradnje određuje u postupku izrade planskog dokumenta (član 10).

Ova normativna cjelina sadrži i odredbu o registru planskih dokumenata odnosno obavezu da se planski dokumenti evidentiraju i objavljuju u registru planskih dokumenata, koji vodi organ državne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata (član 11).

Prvi, početni segment planiranja je praćenje stanja u prostoru (**čl. 12 do 14**), koje predstavlja zakonsko propisivanje permanentnog i konzistentnog praćenja stanja u prostoru, u cilju njegove zaštite, unapređenja i korišćenja i koje čini bitnu pretpostavku za donošenje kvalitetnih, održivih planskih dokumenata. Dosadašnje iskustvo nesumnjivo ukazuje na opravdanost uvođenja ove faze u sistem uređenja prostora, koju treba dalje dorađivati i, u potpunosti, afirmisati.

Praćenjem stanja u prostoru, prema ovom predlogu (član 12) smatra se formiranje i vođenje dokumentacione osnove i informacionog sistema i izrada izvještaja o uređenju prostora.

Za potrebe izrade donošenja i sprovođenja planskih dokumenata, vršenja, trajnog praćenja stanja u prostoru i izrade izvještaja o stanju uređenja prostora- nadležni državni organ formira i vodi jedinstvenu dokumentacionu osnovu i informacioni sistem o prostoru (član 13), čiju sadržinu i način vođenja propisuje Vlada Crne Gore. Nadležni organi i organi za tehničke uslove obavezni su da dostave nadležnom državnom organu svaki akt koji čini dokumentacionu osnovu u prostoru.

Sljedeća faza u postupku izrade planskih dokumenata je sačinjavanje izvještaja o stanju uređenja prostora, koji Vladi podnosi nadležni državni organ, za jednogodišnji period (član 14).

Izrada i donošenje planskih dokumenata odnosno vrste i sadržaj planskih dokumenata (čl. 15 do 20) definisane su na način kojim se opredjeljuje isključiva nadležnost Države u izradi i donošenju planskih dokumenata, a koja je podjela i hijerarhija proistekla iz dosadašnje politike i prakse u ovoj oblasti i, s druge strane, standarda koji na efikasan način mogu obezbijediti sprovođenje projektovane politike prostornog razvoja.

Planski dokumenti po vrstama i sadržini definisani su na način koji omogućava sveobuhvatnu plansku provjeru i definisanost različitih prostora isključivo sa državnog nivoa, kako po svojim regionalnim karakteristikama i značenju, tako i po površini.

Dakle, kao planski dokumenti predviđeni su samo dvije vrste planskih dokumenata, i to prostorni plan Crne Gore i plan generalne regulacije Crne Gore (član 15). Prostorni plan Crne Gore je strateški dokument i opšta osnova organizacije i uređenja prostora Crne Gore. Osnovni sprovedbeni planski dokument je plan generalne regulacije Crne Gore koji obuhvata sjeverni, centralni i južni region, kao i nacionalne parkove i područje pod zaštitom UNESCO. Obuhvat regiona određuje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalni razvoj, izuzimajući područja nacionalnih parkova.

Čl.16 i 17 Predloga zakona data je generalna sadržina dva državna planska dokumenta.

Prostorni plan Crne Gore donosi se za period od 20 godina, a plan generalne regulacije Crne Gore za period od 10 godina (član 18).

Članom 19 predviđena je sadržina planskih dokumenata i, u bitnome, propisano da tekstualni dio obavezno sadrži smjernice za sprovođenje planskog dokumenta, a koje obavezno sadrže pravila uređenja i pravila građenja. Plan generalne regulacije Crne Gore sadrži urbanističko–tehničke uslove.

Takođe, u cilju deregulacije ovog propisa, kao i stvaranja uslova za neophodnu operativnost – Predlogom se predviđa da bliži sadržaj i formu planskog dokumenta propisuje Ministarstvo

Nacrtom zakona date su i razmjere izrade planskih dokumenata (član 20).

Način i postupak izrade i donošenja planskih dokumenata (čl. 21 do 44) u korelaciji je sa vrstom planova i uređen je na način koji omogućava aktivno učešće svih korisnika prostora i javnosti, s jedne strane, a s druge strane, obezbjeđuje potpuniju primjenu najviših standarda i normativa

Pri propisivanju procedure izrade planskog dokumenta intencija je bila da se otklone nedostaci na koje je ukazala dosadašnja praksa, radi čega su u ovom segmentu planiranja predviđena značajna nova rješenja, za koja se procjenjuje da će doprinijeti donošenju kvalitetnih i održivih planskih dokumenata. To se, prije svega, odnosi na rješenje da poslove na izradi i donošenju planskog dokumenta vrši Ministarstvo (član 21). Predložena rješenja kojim se uređuje izrada i donošenje planskih dokumenata u korelaciji su sa opredjeljenjem o odgovornosti Države za stanje u oblasti planiranja prostora.

Metodologiju izrade planskog dokumenta propisuje Ministarstvo, u sklopu koje je i izrada koncepta plana.

Sledstveno predloženom opredjeljenju, poslovima Ministarstva na izradi i donošenju planskog dokumenta smatraju se: priprema odluke o izradi planskog dokumenta i programskog zadatka; priprema koncepta planskog dokumenta, obezbjeđenje baznih studija, podloga i ostale dokumentacije potrebne za izradu planskog dokumenta; pribavljanje smjernica i uslova u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita prirode; organizacija izrade planskog dokumenta; sprovođenje postupka prethodnog učešća javnosti; izrada planskog dokumenta; sprovođenje javne rasprave; priprema odluke o donošenju planskog dokumenta; drugi poslovi u vezi izrade i donošenja planskog dokumenta.

Ministarstvo određuje rukovodioca izrade planskog dokumenta, koji je odgovoran za usklađenost planskog dokumenta sa zakonom i za kojeg su propisani uslovi u pogledu stručne spreme i prakse (član 22).

Članom 23 Predloga propisane su obaveze organa državne uprave, organa za tehničke uslove, organizacija i pravnih lica da dostavljaju Ministarstvu propisane podloge neophodne za izradu planskog dokumenta.

Čl. 24,25 i 26 Predloga zakona definisana je odluka o izradi planskog dokumenta i programski zadatak, kao i uređena zabrana građenja odlukom o izradi.

Akcentujemo, posebno, rješenja koja se odnose na prethodno učešće javnosti tj. upoznavanje zainteresovane javnosti sa ciljevima i svrhom izrade planskog dokumenta, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja i konceptom planskog dokumenta (član 27)

Nacrt planskog dokumenta, prije revizije, Ministarstvo dostavlja jedinici lokalne samouprave i organu za tehničke uslove koji je dužan da, u određenom roku, dostavi traženo mišljenje (član 28).

Značajan, novi institut u procesu planiranja je revizija planskog dokumenta, čija je sadržina i način vršenja propisan članom 29 Predloga zakona. Važno je, pri tome, istaći da revizija može biti pozitivna i negativna.

Reviziju planskog dokumenta vrši Savjet za reviziju koga imenuje Vlada i čiji je član i predstavnik jedinice lokalne samouprave za čiju se teritoriju vrši revizija.

Nakon izvršene revizije od strane Savjeta za reviziju nacrt planskog dokumenta Ministarstvo dostavlja Vladi radi utvrđivanja nacta i njegovog stavljanja na javnu raspravu (čl.31 i 32).

Predlogom zakona detalno je i sveobuhvatno uređena javna rasprava po nacrtu planskog dokumenta i u sklopu propisanih procedura predviđeno da mišljenje na izvještaj o javnoj raspravi koji priprema Ministarstvo daje Savjet za reviziju (član 34).

Nakon sprovedene javne rasprave, a prije utvrđivanja predloga planskog dokumenta, Ministarvo je dužno da dostavi planski dokument organu za tehničke uslove (definisan u pojmovniku), radi davanja saglasnosti u odnosu na tehničke uslove (član 36), što će, procjenjuje se, doprinijeti da sadržina planskih dokumenata bude takva da se na osnovu istih mogu izdati što detaljniji uslovi.

Predlog planskog dokumenta, po pribavljenoj saglasnosti organa za tehničke uslove, na osnovu izvještaja o javnoj raspravi priprema Ministarstvo i nakon toga dostavlja Vladi, radi utvrđivanja predloga (čl.37 i 38).

Planske dokumente donosi Skupština Crne Gore (član 39).

Sadržina odluke o donošenju planskog dokumenta data je na način koji će, u određenoj mjeri, obezbijediti fleksibilnost implementacije, te otkloniti nedostatke uočene u primjeni ranijih propisa (član 40).

Izmjene i dopune planskog dokumenta vrše se na način i po postupku predviđenom za izradu i donošenje planskog dokumenta, s tim da se iste mogu vršiti samo u obuhvatu čitavog planskog dokumenta odnosno u obuhvatu regiona ili nacionalnog parka i područja UNESCO(član 42).

Finansijska sredstva za izradu planskih dokumenata obezbjeđuju se iz budžeta Crne Gore (član 44).

Sprovođenje planskih dokumenata (čl. 45 do 56) predstavlja, prema ovom predlogu zakona, definisanje obaveza i pravnih instrumenata neophodnih za implementaciju planskih dokumenata, čime se zaokružuje normativno uređivanje sistema planiranja prostora.

Kao instrumenti sprovođenja planskih dokumenata definisani su: urbanistički projekat, elaborat parcelacije, sprovođenje elaborata parcelacije, urbanistička parcela, kompletiranje urbanističke parcele, lokacija, javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje, sadržina urbanističko–tehničkih uslova i Državne smjernice razvoja arhitekture.

Urbanistički projekat donosi Vlada na predlog Ministarstva. Urbanistički projekat izrađuje se za područja, definisana planom generalne regulacije Crne Gore, na kojima predstoji značajnija i složenija izgradnja odnosno koja predstavljaju posebno karakteristične cjeline, za slučajeve prostora devastiranog bespravnom gradnjom, kao i za naselja i djelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja (član 45).

Predlogom je definisan projektni zadatak za urbanistički projekat, predviđena revizija urbanističkog projekta i dostavljanje urbanističkog projekta jedinici lokalne samouprave (čl. 46, 47 i 48).

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa pravilima parcelacije definisanim planom generalne regulacije Crne Gore, izrađuje se elaborat parcelacije (član 49). Elaborat parcelacije izrađuje se samo za jedinicu građevinskog zemljišta na nivou bloka. Vlasnik katastarske parcele može u roku od šest mjeseci od dana donošenja plana generalne regulacije, da obezbijedi izradu elaborata parcelacije i dostavi ga Katastru. U suprotnom, izradu elaborata parcelacije može po službenoj dužnosti da obezbijedi Katastar, koji i sprovodi parcelaciju .

Elaborat parcelacije sprovodi Katastar na zahtjev katastarske parcela odnosno po službenoj dužnosti, koji donosi i rješenje o formiranju katastarskih parcela koje čine urbanističku parcelu (član 50).

Članom 51 Predloga zakona definisana je urbanistička parcela.

Vlasnik katastarske parcele je obavezan (član 52) da trpi promjene granica katastarske parcele, prema elaboratu parcelacije, te propisana mogućnost otkupa zemljišta u korist vlasnika kome pripada najveći dio urbanističke parcele odnosno ostalih vlasnika. U slučaju da se vlasnici zemljišta ne sporazumiju o načinu kompletiranja urbanističke parcele, primjenjivaće se zakon kojim se uređuje eksproprijacija, s tim da ako vlasnik nije zakonom određeni korisnik eksproprijacije, on može koristiti institut lokacije iz člana 53 ovog zakona.

Značajno je ukazati da je ovim predlogom lokacija definisana kao prostor koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela, koje zadovoljavaju pravila parcelacije definisana planskim dokumentom, zatim jedna ili više urbanističkih parcela ili dio jedne ili više urbanistička parcela određenih elaboratom parcelacije (član 53).

U sklopu opredjeljenja da se dođe do najboljih idejnih arhitektonskih rješenja, a imajući u vidu ciljeve Zakona – predviđen je institut javnog konkursa za objekte određene ovim zakonom (član 54). Ovaj konkurs raspisuje i sprovodi Ministarstvo i propisuje način i postupak raspisivanja i sprovođenja.

Članom 55 Predloga zakona zakona data je sadržina urbanističko–tehničkih uslova.

U cilju unapređenja kvaliteta i kulture prostornog i arhitektonskog oblikovanja i stvaranja visokovrijednog izgrađenog prostora, kao i stvaranja uslova za unapređenje kvaliteta izgrađene sredine, očuvanja identiteta i prepoznatljivosti prirodnog i kulturnog predjela i podsticanja održivog razvoja – Vlada donosi državne smjernice razvoja arhitekture, za period od deset godina (član 56). Državne smjernice, pored ostalog, sadrže i preporuke oblikovanja i materijalizacije objekata, u odnosu na ambijentalna svojstva područja.

POGLAVLJE III. UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (čl. 57 do 66) sadrži rješenja koja se bitno razlikuju u odnosu na važeći Zakon. Polazna osnova pri propisivanju predloženih rješenja rješenja u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta bila je Studija zemljišne politike koju je Vlada Crne Gore usvojila 2016.godine.

Osnovni cilj, u tom smislu, je da se zemljište uredi na način koji će u cjelosti omogućiti da se implementiraju rješenja iz planskog dokumenta, a ne da se to čini na parcijalan način, koji je dovodio u pitanje funkcionisanje sistema planiranja i sprovođenja planskih dokumenata. S druge strane, predložena rješenja u pogledu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta predstavljaju način da se poveća vrijednost zemljišta svih njegovih vlasnika, koje je planskim dokumentom dobilo status građevinskog.

Sledstveno tome, data je definicija građevinskog zemljišta i utvrđeno da ono može biti izgrađeno i neizgrađeno (član 57).

Uređivanje građevinskog zemljišta obezbeđuje jedinica lokalne samouprave.

Utvrđeno je da građevinsko zemljište može biti uređeno i neuređeno. Uređeno je zemljište koje je komunalno opremljeno na način što je obezbijeđen pristupni put, javna rasvjeta, atmosferska kanalizacija i priključak na vodovod i fekalnu infrastrukturu.

Uređivanje građevinskog zemljišta, jedinica lokalne samouprave obezbeđuje u skladu sa planom komunalnog opremanja. Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje (član 58).

Priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata rješavanje imovinsko pravnih odnosa, izradu tehničke i druge dokumentacije, rušenje postojećih objekata i premještanje instalacija, te zaštitu postojeće infrastrukture (član 59).

Komunalno opremanje, prema članu 60 Predloga zakona, obuhvata građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvjete, objekata i uređaja za javno vodosnadbijevanje i upravljanje komunalnim otpadom i atmosferskim vodama, do priključka na parcelu, uključujući i priključak (tačka 1); nadvožnjaka, podvožnjaka, mostova, pješačkih prolaza, pločnika, trgova, skverova i javnih parkirališta u naselju (tačka 2); javnih zelenih površina u naselju, blokovskog zelenila na javnim površinama, terena za rekreaciju, dječijih igrališta, parkova, pješačkih staza i travnjaka, biciklističkih staza (tačka 3); objekata za odlaganje i obradu komunalnog i građevinskog neopasnog otpada (tačka 4); skloništa za zbrinjavanje napuštenih i izgubljenih životinja (tačka 5); javnih toaleta (tačka 6); drugih komunalnih objekata određenih zakonom (tačka 7); priključaka komunalnih instalacija čija funkcija može biti od značaja u uslovima nastanka vanredne situacije ili elementarnih nepogoda (tačka 8)

Komunalno opremanje člana 60 stav 1 tač. 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 ovog člana smatra se zajedničkim komunalnim opremanjem (član 61) i isto obezbeđuje jedinica lokalne samouprave.

U skladu sa polaznim opredjeljenjem vezanim za komunalno opremanje, za neuređeno građevinsko zemljište i zajedničko komunalno opremanje plaća se naknada za uređenje, koju plaća vlasnik neuređenog građevinskog zemljišta, koje je planskim dokumentom predviđeno za građenje. Uslove, visinu naknade, način, rokove i postupak plaćanja naknade, shodno ekonomsko tržišnoj projekciji iz plana generalne regulacije, učešću zainteresovanog korisnika prostora i dr. propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade (čl. 62 i 63).

Za uređeno građevinsko zemljište plaća se gradska renta. Obveznik plaćanja gradske rente je vlasnik uređenog građevinskog zemljišta koje je planskim dokumentom namijenjeno za građenje. Finansijska sredstva pribavljena po osnovu gradske rente koriste se za održavanje i unapređenje zajedničkog komunalnog opremanja kod uređenog građevinskog zemljišta. Jedinica lokalne samouprave propisuje uslove, način, rokove i postupak plaćanja gradske rente (član 64).

Članom 65 predviđeno je da zainteresovani korisnik prostora može sam izvršiti komunalno opremanje građevinskog zemljišta, a da se međusobni odnosi sa jedinicom lokalne samouprave uređuju ugovorom.

Odredbom člana 66 Predloga zakona propisano je da finansijska sredstva za uređivanje građevinskog zemljišta jedinica lokalne samouprave obezbeđuje iz naknade za uređenje, sredstava javno – privatnog partnerstva i drugih izvora u skladu sa zakonom. Ova sredstva uplaćuju se na posebne račune budžeta jedinice lokalne samouprave.

POGLAVLJE IV. IZGRADNJA OBJEKATA (čl. 67 do 111) sadrži rješenja koja se bitno razlikuju u odnosu na važeći Zakon. Polazno opredjeljenje je da se omogući stabilnost i sigurnost sistema, kao neophodnih preduslova za privlačenje investicija. Ovi preduslovi, uz novi sistem izgradnje i korišćenja objekata, koji je ovim predlogom znatno unaprijeđen, omogućavaju konkurentnost Crne Gore na investicionom tržištu.

Iako su važećim zakonskim rješenjima značajno skraćene administrativne procedure u dijelu pribavljanja građevinske i upotrebne dozvole - ipak je za izdavanje istih bilo potrebno značajno vrijeme, što je uticalo na rokove za izdavanje građevinske i upotrebne dozvole.

U tom smislu, ukidaju se građevinska i upotrebna dozvola, kao upravni akti na osnovu kojih se vrši izgradnja i upotreba objekta. Objekat može da se gradi na osnovu prijave građenja koja se, sa propisanom dokumentacijom, podnosi nadležnom inspekcijskom organu. Upotreba objekta nije moguća prije nego investitor podnese Katastru zahtjev sa propisanom dokumentacijom.

Poglavlje izgradnje objekata sistematizovano je u 5 cjelina, i to: zajedničke odredbe, tehnička dokumentacija, građenje objekata, upotreba objekata i ograničenja u pogledu primjene zakona.

Zajedničke odredbe (čl. 67 do 71) sadrže odredbe koje se odnose na definisanje sadržine izgradnje objekata, osnovne zahtjeve i odstupanja od osnovnih zahtjeva za objekat, građevinski proizvod, uslove za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i tehničke propise.

Tehnička dokumentacija (čl. 72 do 90) sadrži odredbe koje se odnose na: pojam i uslove izrade tehničke dokumentacije; izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, vrste tehničke dokumentacije, idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, ostali projekti, elaborati i podloge i projekat izvedenog objekta.

Izdavanje urbanističko-tehničkih uslova vrši Ministarstvo (član 74).

Predlogom zakona su propisane sledeće vrste tehničke dokumentacije: idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat i projekat izvedenog objekta (član 75)

Revizija tehničke dokumentacije (čl.81 do 90) sadrži odredbe koje se odnose na reviziju idejnog rješenja za objekte infrastrukture, reviziju glavnog projekta, pribavljanje saglasnosti, ponovnu reviziju, reviziju tehničke dokumentacije izrađene po propisima drugih država, pozitivni i negativni izvještaj o reviziji, glavnog državnog arhitektu, prenošenje poslova, upoznavanje lokalne javnosti sa građenjem i prijavu radova adaptacije.

Predlogom zakona je propisana obavezna revizija idejnog rješenja za objekte infrastrukture i revizija glavnog projekta za sve objekte (član 81).

Propisana je obaveza revidenta da u postupku revizije glavnog projekta pribavi od organa za tehničke uslove kopiju plana i list nepokretnost, saglasnosti, mišljenja i druge dokaze utvrđene zakonom (član 82).

Revizija može biti pozitivna ili negativna i o izvršenoj reviziji sačinjava se izvještaj, potpisan od strane revizora (čl.85 i 86).

Revident je dužan da u konačnom pozitivnom izvještaju o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije navede tačne konstatacije o usklađenosti u smislu člana 81 st. 2 i 3 ovog zakona, kao i u smislu člana 81 st. 4 i 5 ovog zakona i sačini pisanu izjavu da se na osnovu glavnog projekta može graditi objekat. Revizor je dužan da dostavi pozitivan izvještaj

investitoru, projektantu koji je izradio tehničku dokumentaciju i nadležnom inspekcijskom organu (član 85).

Revizor je dužan da u konačnom negativnom izvještaju o izvršenoj reviziji tehničke dokumentacije navede neusklađenost tehničke dokumentacije u smislu člana 81 st. 2 i 3 ovog zakona, kao i u smislu člana 81 st. 4 i 5 ovog zakona. Negativan Izvještaj revizor je dužan da dostavi investitoru, projektantu koji je izradio tehničku dokumentaciju i nadležnom inspekcijskom organu (član 86).

Odredbom člana 87 Predloga zakona propisano je da, u cilju sprovođenja državnih smjernica razvoja arhitekture u odnosu na zaštitu autentičnosti prostora i identiteta naselja, obezbjeđenja kvaliteta arhitektonskih rješenja, unapređenja vizuelnog kvaliteta objekata i naselja, kao i obezbjeđenja i promocije najbolje prakse u oblasti planiranja i izgradnje, u Ministarstvu imenuje glavnog državnog arhitektu. Glavnog državnog arhitektu imenuje Vlada. Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade trga i ostalih javnih prostora u naseljima, javne garaže, pijace, zelenu infrastrukturu, provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45 ovog zakona, kao i propisuje i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Takođe je odredbom člana 88 Predloga zakona propisano da poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 st. 4 i 6 ovog zakona, osim za područja za koja je propisana obaveza izrade urbanističkog projekta, se prenose na jedinicu lokalne samouprave, kao i da za obavljanje tih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu koji mora ispunjavati uslove iz člana 87 stav 3 ovog člana.

U cilju upoznavanja lokalne javnosti sa namjerom investitora da gradi na određenoj lokaciji, investitor je dužan (član 89) da na mjesto izgradnje, a na dan podnošenja prijave građenja, istakne tablu sa podacima o investitoru, projektantu, revidentu, izvođaču radova, stručnom nadzoru, ovlaštenom inženjeru koji je rukovodio izradom tehničke dokumentacije, revizoru koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije, ovlaštenom inženjeru koji rukovodi građenjem i revizoru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukturnog objekta i dr.

U slučaju adaptacije radova na postojećem objektu ili dijelu objekta (član 90) vlasnik ili nosilac prava dužan je da o radovima adaptacije podnese prijavu nadležnom inspekcijskom organu.

Građenje objekta (čl. 91 do 103) sadrži odredbe koje se odnose na uslov građenja, dostavljanje prijave građenja, obaveze investitora, promijenu investitora, obaveze izvođača radova, gradilišnu dokumentaciju, izmjenu revidovanog glavnog projekta usled nedostataka i nepredviđenih okolnosti, izmjenu revidovanog glavnog projekta usled drugih okolnosti, obavezu osiguranja gradilišta, obavezu vršenja stručnog nadzora, izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru i konačni izvještaj.

Novina u ovom Predlogu zakona je da se ukida građevinska dozvola kao upravni akt na osnovu kojeg se vrši izgradnja objekta. Građenje objekta se vrši na osnovu prijave građenja i dokumentacije koja se podnosi nadležnom inspekcijskom organu 15 dana prije početka građenja (čl. 91 i 92).

Odredbama čl. 93 i 94 propisane su obaveze investitora prije početka građenja, rok završetka građenja objekta, kao i obaveze u slučaju promjene investitora. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana prijave građenja objekta.

Ako se u toku građenja objekta promijeni investitor, novi investitor je dužan da u roku od 30 dana od dana nastanka promjene prijavi promjenu nadležnom inspekcijskom organu. Promjena investitora se može vršiti do dana stavljanja objekta u upotrebu (član 94).

Odredbama čl. 95, 96 i 97 Predloga zakona propisane su obaveze izvođača radova u postupku građenja objekta, posjedovanja gradilišne dokumentacije i u slučaju nedostataka u glavnom projektu i nepredviđenih okolnosti koje se dogode u toku građenja objekta.

Nakon podnijete prijave građenja, revidovani glavni projekat se može mijenjati (član 98), ali samo pod uslovom da je izmjena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i najdalje do podnošenja zahtjeva za upis objekta u katastar nepokretnosti. U slučaju da se izmjena odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje. Investitor je dužan da inspekcijskom organu podnese prijavu sa revidovanim izmijenjenim glavnim projektom, a u slučaju iz stava 4 ovog člana podnosi i saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta. Propisana je i obaveza inspekcijskog organa da isto objavi na internet stranici.

Uvodi se obaveza investitora, u pogledu osiguranja gradilišta i objekta na gradilištu u slučaju da ne završi izgradnju objekta ili obustavi radove (član 99).

Stručni nadzor, prema Predlogu zakona (čl. 100 do 103) sadrži nova rješenja kojim se objedinjavaju tehnički pregled i stručni nadzor. Objedinjavanjem stručnog nadzora nad izgradnjom objekata sa tehničkim pregledom objekata, sistem će se osloboditi od duplih i neefikasnih kontrola u toku građenja objekta, a istovremeno će se podiziti kvalitet same kontrole. Predloženim zakonskim rješenjem, vršilac stručnog nadzora je isključivo odgovoran za kvalitet i sigurnost objekta, kao i da li se objekat gradi u skladu sa revidovanim glavnim projektom.

Vršilac stručnog nadzora dužan je da u konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru, navede tačne konstatacije o izvedenim radovima na građenju objekta i da pisanu izjavu da je objekat građen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima odnosno izjavu da je objekat podoban za upotrebu i da se može namjenski koristiti. Izvještaj takođe mora da sadrži i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

Upotreba objekta sadrži odredbe (čl. 104 do 110) koje se odnose na: uslov upotrebe objekta, probni rad, posebne obaveze investitora, predaju izgrađenog objekta, obavezu održavanja, sadržaj elaborata održavanja objekta, kao i centralni registar građenja.

Upotreba objekta nije dozvoljeno prije upisa objekta u katastar nepokretnosti. Investitor je dužan da u roku od 15 dana od dana završetka objekta, podnese zahtjev za upis Katastru. Uz zahtjev, pored dokaza propisanih zakonom kojim je uređen upis prava na nepokretnosti, investitor je dužan da podnese konačni izvještaj o stručnom nadzoru (član 104).

Propisane su odredbe koje se odnose na probni rad objekata koji imaju ugrađene instalacije, opremu i postrojenja, koja služe tehnološkom procesu djelatnosti investitora, a ne samom objektu, gdje je investitor dužan da po završetku montaže, pristupi probnom radu (član 105).

Odredbama čl.106 i 107 Predloga zakona propisane su i posebne obaveze investitora kao i predaja izgrađenog objekta.

Predlogom zakona propisana je da je održavanje objekta obavezno za sve objekte, a naročito za objekte kod kojih je redovno održavanje predviđeno glavnim projektom, kao i sadržina elaborata održavanja objekta (čl. 108 i 109).

Propisana je obaveza nadležnog inspekcijskog organa da vodi centralni registar građenja koji obuhvata: idejna rješenja na koja su date saglasnosti glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta; dokumentaciju iz čl. 91, 117 i 120 ovog zakona; izmijenjene revidovane glavne projekte iz člana 98 ovog zakona; konačni izvještaje o izvršenoj reviziji; konačni izvještaje o izvršenom stručnom nadzoru i projekte izvedenog objekta (član 110).

Dio koji se odnosi na ograničenja u pogledu primjene zakona, sadržan je u članu 111 Predloga zakona i propisana je sadržina ograničenja.

POGLAVLJE V. UKLANJANJE OBJEKATA (čl. 112 do 114) sadrži odredbe koje se odnose na uklanjanje dotrajalih ili oštećenih objekata, koji predstavljaju neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, susjedne objekte i za bezbjednost saobraćaja - te uklanjanje objekata po prijavi vlasnika. Rješenje o uklanjanju objekta nadležni inspekcijski organ (čl. 112 i 113) donosi u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva odnosno prijave.

U oba slučaja objekat se uklanja na osnovu elaborata o uklanjanju. Predlogom zakona data je sadržina elaborata, utvrđeno da ga izrađuje privredno društvo koje je ovlašćeno da izrađuje tehničku dokumentaciju - što predstavlja novinu u odnosu na postojeće zakonsko rješenje (član 114).

POGLAVLJEM VI. PRIVREMENI I POMOĆNI OBJEKTI (čl. 115 do 120) normativno su posebno uređeni. To su objekti čije se građenje odnosno postavljanje ne definiše planskim dokumentom (član 115). Svi privremeni i pomoćni objekti su nadležnosti Države, budući da u velikoj mjeri utiču na tokove urbanizacije, te da je ove procese potrebno usmjeravati i kontrolisati sa jednog mjesta.

Privremeni objekti ne mogu se postavljati, odnosno graditi ukoliko svojim postavljanjem odnosno građenjem narušavaju komunalne funkcije, ugrožavaju saobraćajne i pješačke komunikacije, infrastrukturni objekti i zelene površine, narušava integritet kulturnih dobara sa zaštićenom okolinom, ugrožava životna sredina, kao ni na lokacijama koje su u neposrednoj blizini primarnih ugostiteljskih objekata, bez obzira na kategoriju objekta, osim ukoliko su u funkciji primarnog ugostiteljskog objekta.

Bitna novina u odnosu na uređenost privremenih objekata je član 116 Predloga zakona, kojim je predviđeno da se privremeni objekti postavljaju odnosno grade u skladu sa Programom privremenih objekata. Program privremenih objekata sadrži zone i smjernice sa urbanističko-tehničkim uslovima za postavljanje privremenih objekata, kao i vrste, oblik i dimenzije privremenih objekata.

Program donosi Ministarstvo za period od pet godina, na osnovu predloga jedinice lokalne samouprave odnosno pravnog lica koje upravlja područjem morskog dobra odnosno nacionalnog parka, odnosno organa državne uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.

Privremeni objekti mogu se postavljati odnosno graditi na osnovu prijave i dokumentacije propisane zakonom (član 117).

Pomoćnim objektima smatraju se objekti koji čine funkcionalnu cjelinu sa stambenim, poslovnim i stambeno – poslovnim objektom, kao i objekti koji su u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti (član 118).

Članom 119 Predloga zakona date su vrste pomoćnih objekata, a članom 120 predviđeno da se pomoćni objekti mogu postavljati odnosno graditi na osnovu prijave i dokumentacije propisane ovim zakonom.

POGLAVLJE VII. OBAVLJANJE DJELATNOSTI (čl. 121 do 134) je neraskidivi dio sistema planiranja i građenja i od predloženih rješenja umnogome zavisi kvalitet obavljenih poslova i funkcionalnost i fleksibilnost sistema. S druge strane, cilj je bio da predložena rješenja, u mogućoj mjeri, budu primjerena rješenjima iz uporednih sistema.

Djelatnost izrade tehničke dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije, građenja objekata odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta i vršenje stručnog nadzora može da obavlja privredno društvo pravno lice odnosno preduzetnik koje ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom (član 121). Djelatnost izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta, može da obavlja i strano lice, ako ispunjava uslove utvrđene ovim zakonom i uslove utvrđene zakonom kojim se uređuje zapošljavanje i rad stranaca.

Što se tiče uslova za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, odnosno dijela tehničke dokumentacije i građenja odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta, u odnosu na broj zaposlenih, privredno društvo mora imati najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera i dužno je da imenuje ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom cjelokupne tehničke dokumentacije i ovlašćenog inženjera za svaki posebni dio tehničke dokumentacije, odnosno ovlašćenog inženjera koji rukovodi građenjem objekta u cjelini i ovlašćenog inženjera za pojedine radove na građenju objekta (član 122).

U odnosu na uslove za fizička lica koja vrše izradu tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta – ovlašćeni inženjer (član 123) nije propisan stručni ispit (kao ni kod ostalih djelatnosti), već najmanje tri godine radnog iskustva na poslovima izrade tehničke dokumentacije odnosno građenja objekta. Rješenja u pogledu školske spreme za fizička lica upodobljena su sa propisima iz sektora obrazovanja.

Predlogom zakona decidno su određene obaveze svih učesnika pri vršenju djelatnosti, na osnovu kojih su propisane kazne i iz kojih proističu druge mjere (oduzimanje licence, osiguranje).

Privredno društvo dužno je da za obavljanje djelatnosti revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora (član 124) ima najmanje po jednog zaposlenog revizora za svaki od projekata iz člana 78 stav 3 ovog zakona. Privredno društvo dužno je da imenuje revizora koji rukovodi revizijom cjelokupne tehničke dokumentacije i revizora za svaki posebni dio tehničke dokumentacije, odnosno revizora koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem cjelokupnog objekta i revizora za pojedine radove na građenju objekta.

U odnosu na uslove za fizička lica koja vrše reviziju tehničke dokumentacije odnosno stručni nadzor – revizor tehničke dokumentacije odnosno nadzorni inženjer (član 125) propisano je da lice mora biti crnogorski državljanin i da ima sedam godina radnog iskustva na poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta u svojstvu ovlašćenog inženjera.

Predlogom zakona uređeni su i uslovi koje, pri obavljanju djelatnosti, mora ispunjavati strano lice –pravno i fizičko (čl. 126 do 129), s tim što će se odnosne odredbe primjenjivati počev od pristupanja Crne Gore EU – što je utvrđeno u prelaznim odredbama Nacrta zakona.

Odredbom člana 130 Predloga zakona propisane su obaveze odgovornih lica privrednih društava, kao i fizičkih lica (ovlašćeni inženjer, revizor), da potpišu elektronskim potpisom svaki dio tehničke dokumentacije čijom izradom odnosno revizijom rukovodi, kao i da potpišu izjavu da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom, zakonom, odnosno da je objekat pogodan za upotrebu.

Odgovornost za štetu i osiguranje od profesionalne odgovornosti uređeno je na način kojim se stvaraju normativni uslovi za obezbjeđenje naknade za štetu koja bi se mogla desiti investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti (član 131).

Predlog zakona (član 132) sadrži i zabranu konflikta interesa u odnosu na ograničenja za vršenje djelatnosti uređenih ovim zakonom – koje je rješenje u sklopu preventivnih antikoruptivnih mjera.

Članom 133 Predloga propisuje da je privredno društva obavezno da Ministarstvu dostavlja obavještenje o imenovanju svih lica koja učestvuju u vršenju djelatnosti. Članom 134 utvrđen je pravni osnov za donošenje obrazaca od strane Ministarstva koji se koriste u tzv. pravnom prometu u oblastima uređenim ovim zakonom.

POGLAVLJE VIII. LICENCE (čl. 135 do 141) je, po svojoj suštini, u korelaciji sa obavljanjem djelatnosti propisanih ovim zakonom, budući da se radi o normiranju pitanja koja se odnose na ispunjavanje uslova za njihovo obavljanje.

Naime, djelatnost izrade tehničke dokumentacije i građenja odnosno revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora može se obavljati samo na osnovu licence.

Ispunjenost uslova za izdavanje licence za privredna društva koja obavljaju djelatnost izrade tehničke dokumentacije i građenja, revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora, kao i ispunjenost uslova za revizora utvrđuje Ministarstvo (čl. 122, 124 i 125). Komora utvrđuje ispunjenost uslova za ovlašćenog inženjera (član 123). Licenca se može izdati fizičkom licu samo ako je to lice član Komore, a na osnovu licence istog fizičkog lica samo jednom privrednom društvu može biti izdata licenca za obavljanje djelatnosti (član 136).

Ovim predlogom zakona objedinjene su licence za izradu tehničke dokumentacije i građenje odnosno za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor.

Licenca se izdaje za period propisan članom 137 Predlogaa zakona – za privredno društvo za period od pet godina, a za fizičko lice na neodređeno vrijeme. Licenca za strana lica koja imaju odobrenje izdaje se za period za koji je odobrenje izdato.

Predlogom zakona utvrđeni su uslovi pod kojima se može odrediti mirovanje licence (član 138)

Institut oduzimanja licence je bitan kontrolni instrument obavljanja djelatnosti koji utiče na cjelokupan proces izgradnje objekata. Sledstveno tome, članom 139 propisani su uslovi kada organa uprave može oduzeti licencu, i to: ako imalac licence djelatnost vrši djelatnost suprotno odredbama ovog zakona, ako se utvrdi da je licenca izdata na osnovu netačnih podataka, ako imalac prestane da ispunjava uslove propisana ovim zakonom, ako imaocu bude oduzeta poslovna sposobnost odnosno postane trajno nesposoban za vršenje poslova i ako imalac licence prestane da postoji po sili zakona. Donošenjem pravosnažnog rješenja kojim se oduzima

licenca prestaju sva prava po osnovu izdate licence. Licenca se može oduzeti na priod od tri mjeseca do pet godina ili trajno.

Ministarstvo odnosno Komora vodi, prema ovom predlogu, registar licenci, za djelatnosti za koje su nadležni (član 140). Bliži način, uslove i postupak izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci i način vođenja registra licenci za lica iz čl. 122, 124 i 125 ovog zakona propisuje Ministarstvo, a za lica iz člana 123 ovog zakona propisuje Ministarstvo na predlog Komore (član 141).

POGLAVLJE IX. INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE (čl. 142 do 151) - Komora je strukovno udruženje koje se stara o unapređenju stručnosti, zaštite interesa članova Komore, zaštite javnog interesa u oblasti izgradnje i vrši javna ovlašćenja utvrđena ovim zakonom (član 142).

Član Komore može biti fizičko lice, domaće i strano fizičko lice (čl. 143 i 144). Organizacija Komore uređuje se statutom, kojim se uređuje i nadležnost i način izbora i ovlašćenja organa Komore, prava, obaveze i odgovornosti članova Komore, finansiranje, kao i druga pitanja od značaja za rad Komore.

Ovim predlogom proširena je nadležnost Komore u odnosu na postojeća zakonska rješenja, pri čemu je posebno značajna nadležnost u pogledu predlaganja tehničkih osnova za izradu pojedinih propisa i predlaganja podzakonskih akata kojima se propisuju bliži način, uslovi i postupak izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci i način vođenja registra licenci za fizička lica (član 146).

Radi cjelovitosti segmenta Komore, Predlogom zakona su uređena i pitanja koja se odnose na predstavljanje i zastupanje, disciplinsku odgovornost, finansiranje, mirovanje članstva u Komori i javnost rada (čl. 147 do 151).

POGLAVLJE X. LEGALIZACIJA BESPRAVNIH OBJEKATA (čl. 152 do 171) - budući da se ovim Predlogom zakona uspostavlja novi sistem planiranja prostora i izgradnje objekata (predviđena je izrada novog državnog planskog dokumenta za cijelu teritoriju Crne Gore, značajne izmjene uvedene su u dijelu uslova izgradnje objekata i dr.) – to se nametnula potreba da se uredi i pitanje legalizacije bespravni objekata, koje je uređeno Zakonom o regularizaciji neformalnih objekata. Uređivanje pitanja bespravni objekata nužno je sa aspekta obezbjeđenja cjelovitosti i kontinuiteta sistema, posebno imajući u vidu značajna nova rješenja koja se predlažu ovim propisom.

Ključna izmjena predviđena Predlogom zakona koja se odnosi na oblast bespravne gradnje odnosi se na osnovnu premisu legalizacije: naime, novo rješenje „dozvoljava“ legalizaciju jedino i samo ako je bespravni objekat predviđen planskim dokumentom.

Definisana je pojam bespravnog objekta, te se istim smatra se objekat koji je izgrađen suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole (član 152).

Nacrtom zakona definisana su osnovna pitanja legalizacije bespravni objekata: bespravni objekat osnovnog stanovanja (član 153), postupak legalizacije (član 154), dokumentacija (član 158), otkup zemljišta i otpлата zemljišta (član 163), način provjere sigurnosti bespravni objekata površine preko 500m² kroz sadržaj projekta izvedenog stanja bespravnog objekta (član 161) i sadržaj analize statičke i seizmičke stabilnosti bespravni objekata površine do 500m², plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (član 164) i naknade na investicije (član 165), upis rješenja o legalizaciji (član 166), usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta kroz izdavanje rješenja glavnog gradskog arhitekta (član 167),

naknada za korišćenje prostora u slučaju neprijavlivanja objekta ili neispunjavanja uslova za legalizaciju (član 168), namjena i korišćenje sredstava prikupljenih u procesu legalizacije (član 169), obaveza obezbjeđivanja alternativnog smještaja za vlasnika objekta osnovnog stanovanja, ukoliko se objekat ukloni, u skladu sa zakonom (član 171).

Zahtjev za legalizaciju bespravnih objekata može se podnijeti u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona. Međutim, postupak legalizacije neće otpočeti za sve bespravne objekte nakon podnošenja zahtjeva. Naime, bespravni objekti koji su uklopljeni u važeća planska dokumenta, započinju sa postupkom odmah nakon podnošenja zahtjeva, dok se postupci legalizacije za objekte koji nisu predviđeni važećim planskim dokumentima prekidaju do stupanja na snagu odluke o donošenju plana generalne regulacije Crne Gore, koji će „odlučiti“ da li će se postupak nastaviti, ukoliko ti objekti budu prepoznati planom ili će u protivnom, zahtjev biti odbijen.

Pitanje provjere standarda građenja bespravnih objekata riješeno je kroz obaveznu izradu tehničke dokumentacije i to: za objekte površine do 500m² obavezna je izrada analize statičke i seizmičke stabilnosti objekta koju izrađuje ovlašćeno lice i uz čiju izradu je propisana obaveza davanja izjave ovlašćenog subjekta koji je objekat ispitivao da je objekat stabilan i siguran za upotrebu; za objekte površine preko 500m² propisana je obavezna izrada projekta izvedenog stanja bespravnog objekta, koji se reviduje i koji takođe sadrži izjavu ovlašćenog lica koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost izvedenog objekta da je stabilan i siguran za upotrebu. Ustupak je napravljen za objekat osnovnog stanovanja površine do 200m² za koji je propisana mogućnost davanja izjave vlasnika objekta da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta, koja se činjenica upisuje u list nepokretnosti radi zaštite trećih lica u slučaju prometovanja sa to nekretninom. Naravno, ukoliko želi i vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja može angažovati privredno društvo i izvršiti provjeru objekta i u tom slučaju lakše prometovati sa objektom.

Pitanje plaćanja naknade za komunalno opremanje definisano je na način što je dato ovlašćenje jedinicama lokalne samouprave da donesu propise kojim će definisati način, uslove i postupak plaćanja naknade za bespravne objekte. Predlogom zakona date su opšte odrednice, koje se odnose u prvom redu na mogućnost plaćanja naknade na rate i to za objekte osnovnog stanovanja na period od 20 godina, a za ostale bespravne objekte na period od 10 godina, dok sama visina naknade ne može biti veća od iznosa koji se obračunavaju po važećim opštinskim odlukama o naknadi za komunalno opremanje. Takođe je propisana i mogućnost plaćanja na rate naknade na investicije shodno Zakonu o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja i to na najviše 36 mjesečnih rata.

Propisana je obaveza plaćanja naknade za korišćenje prostora za vlasnike bespravnih objekata koji ne podnesu zahtjev u propisanom roku i za objekte koji ne ispune uslove za legalizaciju. Naknadu propisuju jedinice lokalne samouprave i utvrđuju rješenjem nadležni organi lokalne uprave.

Propisana je obaveza usklađivanja spoljnog izgleda objekta sa smjernicama planskog dokumenta ili smjernicama glavnog gradskog arhitekta. Smjernice su sadržane u rješenju za legalizaciju sa rokom izvršenja od tri godina od dana izdavanja rješenja. Ova završna faza postupka je važna sa aspekta vidljivosti samog procesa i rezultira brisanjem zabilježbe u listu nepokretnosti da je objekat izgrađen bez građevinske dozvole.

Članom 171 propisana je obaveza jedinica lokalne samouprave da vlasniku bespravnog objekta osnovnog stanovanja i članovima njegovog porodičnog domaćinstva, koji neće moći da legalizuje u skladu sa zakonom obezbijedi alternativni smještaj, u skladu sa propisom koji sama donosi, a koje je rješenje je u skladu sa postulatima Bečke deklaracije o neformalnim naseljima.

POGLAVLJEM XI. (čl. 172 do 195) uređuju se složeni inženjerski objekti, za koje je, zbog njihovog značaja odnosno složenosti propisan drugačiji pravni režim izgradnje. Na ove objekte ne primjenjuju se poglavlja IV i VII ovog zakona, ako su drugačije uređena ovim poglavljem.

Sledstveno tome, izgradnja ovih objekata definisana je kao skup radnji koje obuhvataju izvođenje istražnih radnji, izradu tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, građenje objekata, ugradnju i ispitivanje ugrađene opreme, vršenje stručnog nadzora nad građenjem, ispitivanje i puštanje objekta u rad i stvaranje uslova za upotrebu objekta. Predlogom zakona data je sadržina idejnog rješenja, idejnog projekta i glavnog projekta za inženjerske objekte (čl.175,176 i 177).

Predviđen je obim revizije idejnog rješenja, idejnog projekta i glavnog projekta (član 179). Složeni građevinski objekti, za razliku od ostalih objekata, mogu se graditi samo na osnovu građevinske dozvole i dokumentacije propisane ovim zakonom. Građevinsku dozvolu izdaje Ministarstvo na osnovu propisane dokumentacije i postupka (čl.181 i 183).

Pripremni radovi mogu se započeti po dobijanju građevinske dozvole (član 185), a način vršenja stručnog nadzora propisuje Ministarstvo (član 187).

Za složene inženjerske objekte pribavlja se upotrebna dozvola koju izdaje Ministarstvo, nakon izvršenog tehničkog pregleda kojim se utvrđuje podobnost složenog inženjerskog objekta za upotrebu. Složeni inženjerski objekat se ne može koristiti prije dobijanja upotrebne dozvole (čl.188,189 i 190).

Predlogom zakona uređena je i predaja izgrađenog složenog inženjerskog objekta, subjekti obavljanja djelatnosti,elektronski potpis, kao i posebni uslovi za ovlašćenog inženjera i revizora za složene inženjerske objekte (čl.191 do 195).

POGLAVLJE XII NADZOR (čl. 196 do 202) je uspostavljen na način što je predviđeno da nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i drugih propisa iz oblasti planiranja i izgradnje vrši Ministarstvo.

Poslove inspekcijuskog nadzora u oblasti planiranja i izgradnje vrši organ uprave nadležan za poslove inspekcijuskog nadzora, s tim što poslove inspekcijuskog nadzora vrše i druge inspekcije u skladu sa zakonom. O izvršenom nadzoru i preduzetim mjerama inspektor je dužan da vodi evidenciju (čl. 172, 173 i 174).

Inspekcijuski nadzor, prema dosadašnjoj legislativi, vršio se preko inspektora zaštite prostora, inspektora za urbanizam i inspektora za građevinarstvo.

Prema ovom predlogu, inspekcijuski nadzor u oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata vrši se preko jednog inspektora, dakle urbanističko – građevinskog inspektora, čija su ovlašćenja i upravne mjere propisane ovim predlogom. Sem ovog, urbanističko – građevinski inspektor vrši inspekcijuski nadzor i nad privremenim i pomoćnim objektima koji je nadzor ranije bio u nadležnosti jedinice lokalne samouprave. Ovlašćenja i upravne mjere urbanističko – građevinskog inspektora propisana su čl. 176, 177 i 178 Predloga zakona.

Opredjeljenje za drugačije pozicioniranje inspekcijuskih organa proisteklo je iz činjenice da je u značajnom dijelu nadzora neophodno učešće sva tri dosadašnja inspekcijuska organa, i inspektora zaštite prostora i inspektora za urbanizam i inspektora za građevinarstvo, te da je potrebno eliminisati sve institucionalne prepreke koje bi mogle dovesti do sukoba nadležnosti tih organa. Procijenjeno je, stoga, da bi kao optimalno rješenje bilo objedinjavanje poslova ove tri inspekcije a koje će rješenje doprinijeti efektivnijem i efikasnijem vršenju inspekcijuskog nadzora.

U POGLAVLJU XIII. KAZNENE ODREDBE (čl. 203 do 211) sadrži prekršajne sankcije za sve subjekte sistema uređenja prostora i izgradnje objekata - koje su brojnije, jer su usklađene sa materijalnim odredbama, a usklađene su i sa Zakonom o prekršajima.

POGLAVLJE XIV. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE (čl. 212 do 242) reguliše: donošenje propisa na osnovu ovlašćenja iz ovog zakona, donošenje propisa jedinice lokalne samouprave, donošenje plana komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, donošenje državnih smjernica razvoja arhitekture, rok za donošenje planskih dokumenta, izrada i donošenje započelih planskih dokumenata, planski dokumenti koji se primjenjuju do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, posebni postupak, vađenje konkursnih rješenja, rok za donošenje programa privremenih objekata, primjena propisa za pomoćne objekta, uspostavljanje elektronske komunikacije, uslov građenja objekata, čuvanje dokumentacije, pribavljanje dokaza, pribavljanje upotrebne dozvole, usklađivanje poslovanja, usklađivanje licenci, usklađivanje vršenja inspekcijskog nadzora, organizaciju i rad Komore, obaveze Katastra, rok za podnošenje zahtjeva za legalizaciju, imenovanje glavnog arhitekta, građenje na dijelu urbanističke parcele, započete postupke, plaćanje naknade za komunalno opremanje, izgradnju složenih inženjerskih objekata, odloženu primjenu za strana lica, odloženu primjenu za uređivanje građevinskog zemljišta, prestanak vađenja zakona, stupanje na snagu i primjenu zakona.

V. PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona potrebna su dodatna finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore za: obezbjeđenje elektronske komunikacije u oblasti planiranja i izgradnje; kadrovsko jačanje inspekcije, obezbjeđenje uslova rada Inspekcije, rad glavnog državnog arhitekta.

Očekuju se dodatna finansijska sredstva u budžetu lokalnih samouprava po osnovu smanjenja troškova za izradu lokalnih planskih dokumenata, angažovanja zaposlenih na poslovima planiranja i izgradnje, prihodi po osnovu uređenja građevinskog zemljišta (naknada za uređenje i gadska renta), prihodi po osnovu legalizacije bespravnih objekata.