



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Nacrt

ZAKON
O UREĐENJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA

Podgorica, novembar 2015.godine

ZAKON

O UREĐENJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet zakona

Član 1

Ovim zakonom uređuje se sistem uređenja prostora, način i uslovi izgradnje objekata, kao i druga pitanja od značaja za uređenje prostora i izgradnju objekata.

Cilj uređenja prostora i izgradnje objekata

Član 2

Ciljevi uređenja prostora i izgradnje objekata su:

- 1) ravnomjeran i regionalno uravnotežen prostorni razvoj usklađen sa potrebama privrede, društva i kapacitetima prostora;
- 2) racionalno i efikasno korišćenje i očuvanje prostornih potencijala i resursa na kopnu, moru i u podmorju;
- 3) njegovanje i razvijanje regionalnih prostornih osobnosti i identiteta;
- 4) međusobno usklađen razmještaj različitih ljudskih djelatnosti i aktivnosti u prostoru, uz zaštitu integralnih vrijednosti prostora;
- 5) racionalno i održivo korišćenje i zaštita prirodnih dobara, očuvanje prirode, zaštita životne sredine i prevencija od rizika zagađenja;
- 6) zaštita i unapređenje kulturnih dobara uz očuvanje integriteta i autentičnosti kulturnih vrijednosti, stvaranje uslova za održivo korišćenje kulturnih dobara i stvaranje visokovrijednog izgrađenog prostora sa uvažavanjem i razvijanjem specifičnih karakteristika, integriteta i vrijednosti i prirodnih i urbanih predjela i ambijenta;
- 7) racionalna raspodjela i uređenje građevinskog zemljišta i kvalitetan i human razvoj gradskih i ruralnih naselja, kao i sigurno i zdravo, životno i radno okruženje;
- 8) očuvanje cjelovitosti vrijednih ekosistema;
- 9) podsticanje investicionog ambijenta usmjerenog na razvoj i povećanje kvaliteta prostora uz istovremeni privredni razvoj;
- 10) obezbijedivanje kontinuiteta u primjeni najbolje prakse u razvoju urbanih cjelina i primjeni kvaliteta u oblasti urbanističkog i arhitektonskog projektovanja;
- 11) nacionalna bezbjednost i odbrana i zaštita od elementarnih nepogoda.

Načela

Član 3

Ciljevi uređenja prostora i izgradnje objekata postižu se primjenom načela uređenja prostora i izgradnje objekata, pri izradi i donošenju planskih dokumenata i njihovom sprovođenju.

Uređenje prostora i izgradnja objekata zasniva se na načelima:

- 1) integralnog pristupa u procesu planiranja;
- 2) prostorne održivosti razvoja i kvaliteta prostornog i urbanističkog planiranja i izgradnje;
- 3) horizontalne i vertikalne integracije u uređenju prostora;
- 4) sprječavanja ili ublažavanja uticaja klimatskih promjena;
- 5) ostvarivanja i zaštite javnog interesa i ostvarivanja i zaštite privatnog interesa, ali ne na štetu javnog interesa;
- 6) zaštite od zemljotresa i smanjenje seizmičkog rizika;
- 7) stabilnosti i trajnosti objekata;
- 8) zaštite od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća;
- 9) racionalnog korišćenja energije i energetske efikasnosti;
- 10) stvaranja uslova za pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
- 11) javnosti i slobodnog pristupa podacima i dokumentima značajnim za uređenje prostora i izgradnju objekata.

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

Objekti od opšteg interesa

Član 4

Objekti od opšteg interesa, u smislu ovog zakona, su državni objekti od opšteg interesa i lokalni objekti od opšteg interesa.

Državnim objektima od opšteg interesa smatraju se:

- putevi (autoputevi, magistralni i regionalni putevi);
- aerodromi;
- željeznička infrastruktura javnog saobraćaja;
- morske luke i lukobrani;
- pristaništa;
- privezišta preko 30 vezova;
- infrastrukturni objekti od značaja za Crnu Goru (magistralni plinovodi i naftovodi); međuregionalni i regionalni objekti vodosnabdijevanja; međuregionalni i regionalni kanalizacioni sistemi);
- hidroelektrane i termoelektrane;
- male hidroelektrane od 1mW i više;
- visoke brane i akumulacije ispunjene vodom, jalovinom ili pepelom;
- vjetroelektrane;
- solarne elektrane;
- objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, sport, kulturu i socijalnu zaštitu;
- objekti javnih službi čiji je osnivač Crna Gora;
- primarni ugostiteljski objekti sa četiri i više zvjezdica;
- objekti prenosne i distributivne mreže koji se nalaze na teritoriji dvije ili više lokalnih

- samouprava;
 - telekomunikacioni objekti u sistemima veza koji su međunarodnog i nacionalnog značaja;
 - javne garaže preko 1000m² bruto građevinske površine;
 - sistemi i objekti koji se grade na teritoriji dvije ili više opština;
 - radio difuzni objekti;
 - žičare koje povezuju teritorije dvije ili više opština;
 - sanitarne deponije otpada i postrojenja za tretman čvrstog i opasnog otpada;
 - vjerski objekti;
 - objekti od posebnog značaja za odbranu;
 - skloništa u državnoj svojini i
 - nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja.
- Lokalnim objektima od opšteg interesa smatraju se:
- vodovodna, telekomunikaciona i kanalizaciona infrastruktura, toplovodi;
 - opštinski putevi (lokalni i nekategorisani);
 - objekti javnih službi čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave;
 - ulice u naseljima i trgovima;
 - parking prostori;
 - pijace;
 - gradska groblja;
 - podzemni i nadzemni prolazi;
 - javne garaže do 1000m² bruto građevinske površine;
 - objekti prenosne i distributivne mreže koji se nalaze na teritoriji jedne lokalne samouprave;
 - male hidroelektrane do 1 MW i mikro hidroelektrane;
 - javna rasvjeta;
 - javne i zelene površine i gradski parkovi;
 - ski–liftovi;
 - žičare koje se grade na teritoriji jedinice lokalne samouprave;
 - nepokretna kulturna dobra od lokalnog značaja;
 - objekti ruralnog razvoja (poljoprivredni, seoskog stanovanja i turizma, stočarstva, vinogradarstva, voćarstva).

Elektronski sistem

Član 5

Sistem uređenja prostora i izgradnje objekata funkcioniše elektronskim putem, ako zakonom nije drukčije određeno.

Značenje izraza

Član 6

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

- **prostor** je sastav fizičkih struktura iznad i ispod zemljine površine, do kojih dosežu neposredni uticaji ljudske djelatnosti;
- **prostorni razvoj** je izmjena prostora ljudskom djelatnošću u cilju njegove zaštite, unapređenja, korišćenja i upravljanja;
- **planski horizont** je vremenski period za koji se planira organizacija, korišćenje i namjena prostora, kao i realizacija planskih rješenja;

- **organi javne uprave** su organi državne uprave, organi lokalne uprave, javne službe i druga pravna lica (nadležni za: zaštitu životne sredine, saobraćaj, vodovod, vode, zaštitu kulturnih dobara, elektronske komunikacije i poštansku djelatnost i dr.) koja u postupku izrade planskog dokumenta, odnosno izdavanja urbanističko-tehničkih uslova i građevinske dozvole dostavljaju neophodne tehničke uslove, podloge i druge dokaze potrebne za uređenje prostora odnosno izgradnju objekata;
- **namjena površina** je planskim dokumentom određena svrha za koju se prostor može urediti, izgraditi ili koristiti na način određen planskim dokumentom;
- **javna površina** je površina određena planskim dokumentom i namijenjena je za obavljanje javnih funkcija, djelatnosti i aktivnosti, koje su dostupne svim korisnicima prostora pod jednakim uslovima;
- **građevinsko područje** je područje određeno planskim dokumentom na kojem je izgrađeno naselje 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 izvan naselja;
- **izdvojeno građevinsko područje izvan naselja** je područje određeno planskim dokumentom kao prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja planirana za sve namjene osim za stanovanje;
- **izdvojeni dio građevinskog područja naselja** je izdvojeni dio postojećeg građevinskog područja istog naselja nastao djelovanjem tradicionalnih, prostornih i funkcionalnih uticaja, određenih planskim dokumentom;
- **Indeks izgrađenosti** predstavlja odnos između bruto građevinske površine, odnosno zbira bruto površina svih izgrađenih etaža i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (urbanistička parcela ili blok);
- **Indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine pod objektima i ukupne površine jedinice građevinskog zemljišta (urbanistička parcela ili blok);
- **nivelaciono rješenje** je utvrđivanje nivelacionih tehničkih uslova uređenja prostora na osnovu planskog dokumenta, odnosno na osnovu pravila urbanističke struke;
- **regulaciona linija** je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene;
- **građevinska linija** je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat;
- **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;
- **izgrađena površina** (površina pod objektima) je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih djelova objekta obračunatih u skladu sa odgovarajućim crnogorskim standardom;
- **bruto građevinska površina** objekta predstavlja izgrađenu površinu objekta, koja uključuje površinu pod komunikacijama, konstruktivnim elementima, zidovima, balkonima, lođama, terasama, erkerima i dr;
- **ukupna bruto građevinska površina** za urbanističku parcelu, blok ili zonu, je zbir površina svih objekata;
- **građevinsko zemljište** je zemljište koje je određeno planskim dokumentom za građenje objekata;
- **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;
- **infrastruktura** su komunalne, saobraćajne, i druge komunikacije kojima se obezbjeđuje zajedničko snabdijevanje, usluge i drugi oblici povećanja kvaliteta života u naselju ili korisnicima prostora na određenom području;

- **građenje objekta** je izvođenje radova (pripremnih radova, radova na izradi građevinskih konstrukcija, građevinsko-instalaterskih radova, radova na ugradnji građevinskih proizvoda, ugradnji postrojenja i opreme i drugih radova) radi građenja novog objekta, rekonstrukcije ili radi promjene stanja u prostoru;
- **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, saobraćajni, vodoprivredni, telekomunikacioni i energetski objekti, unutrašnja i spoljna mreža i instalacije, objekti komunalne infrastrukture, industrijski, poljoprivredni i drugi privredni objekti, javne zelene površine, objekti sporta i rekreacije, groblja, skloništa i dr.);
- **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 neke djelatnosti ili za smještaj i čuvanje životinja, robe, opreme za različite proizvodne i uslužne aktivnosti itd;
- **inženjerski objekat** je objekat koji nije zgrada: inženjerske konstrukcije, postrojenja, dimnjaci, željeznice, tramvajske pruge, putevi, ulice, mostovi, vijadukti, tuneli, podzemni i nadzemni prolazi, auto-putevi, aerodromske staze, antenski stubovi, dalekovodi, luke, pristaništa, marine, brane, plovni kanali i ostali hidrotehnički objekti, nasipi, elektrovodi, dalekovodi, naftovodi, gasovodi, toplovodi, paravodi, vodovodi, elektrane, termoelektrane, nuklearne centrale, 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;
- **investitor** je lice na čije ime se izdaje građevinska dozvola;
- **pripremnii radovi** su radovi na pripremi gradilišta odnosno radovi koji su vezani za ograđivanje gradilišta; radovi na uklanjanju postojećih objekata, izmještanje saobraćajnica i instalacija, skretanje vodotokova 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, saniranje terena i obezbjeđenje nesmetanog odvijanja saobraćaja i korišćenje okolnog prostora, zemljani radovi;
- **rekonstrukcija** je izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem objektu, kojima se vrši: nadogradnja; dogradnja; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme kojima se mijenja postojeći kapacitet; utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju bitni konstruktivni elementi; sanacija; mijenja tehnološki proces; mijenja spoljni izgled koji je određen uslovima za uređenje prostora, utiče na bezbjednost susjednih objekata, saobraćaja i životne sredine; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline;
- **adaptacija** je izvođenje građevinskih, sanacionih i drugih radova na postojećem objektu, kojima se: vrši promena organizacije prostora u objektu, vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne menja spoljni izgled i ne utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine;
- **sanacija** je izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem oštećenom objektu (ako je oštećenje nastalo kao posledica starosti objekta ili kao posledica prirodnih i ljudskim djelovanjem izazvanih nepogoda i katastrofa) kojima se objekat dovodi u stanje prije oštećenja;

- **održavanje objekta** je tehničko osmatranje objekta u eksploataciji i obezbjeđenje adekvatnog korišćenja objekta tokom njegove eksploatacije, zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme kojima se ne mijenja postojeći kapacitet, kao i tekuće održavanje objekata putne i željezničke infrastrukture, elektroenergetskih, vodovodnih, kanalizacionih, telekomunikacionih i ostalih objekata;
- **građevinski proizvodi** su građevinski materijali i iz njih izrađeni građevinski elementi, kao i drugi proizvodi ili poluproizvodi koji su namijenjeni za trajnu ugradnju u objekte;
- **gradilište** je prostor na kome se gradi, odnosno uklanja objekat, kao i prostor potreban za primjenu tehnologije građenja;
- **porodična stambena zgrada** je zgrada namijenjena za stanovanje površine do 250 m² bruto građevinske površine
- sa najviše četiri stambene jedinice i sa najviše dvije nadzemne etaže;
- **energetska efikasnost** je odnos između postignutog učinka, usluga, dobara ili energije i inputa energije;
- **poboljšanje energetske efikasnosti** je povećanje efikasnosti korišćenja krajnje energije kao posljedica promjena u tehnologiji, ponašanju korisnika i/ili ekonomskim promjenama.

Upotreba rodno osjetljivog jezika

Član 7

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

II. UREĐENJE PROSTORA

1. Zajedničke odredbe

Sadržina uređenja prostora

Član 8

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

Pojam planskog dokumenta

Član 9

Planskim dokumentom određuje se, u skladu sa načelima uređenja prostora, organizacija, korišćenje i namjena prostora, kao i način, uslovi i dinamika realizacije planskih rješenja.

Planski dokument ima karakter javnog dokumenta.

Donošenjem planskog dokumenta utvrđuje se javni interes za njegovu realizaciju.

Planski dokument sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela.

Planski dokument sadrži separat sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Planski dokument može da sadrži idejna rješenja objekata.

Planski dokument, u svim fazama izrade i donošenja, ovjerava se elektronskim potpisom, u skladu sa ovim zakonom.

Usklađenost planskih dokumenata

Član 10

Planski dokument uže teritorijalne cjeline mora biti usklađen sa planskim dokumentom šire teritorijalne cjeline.

Lokalni planski dokument mora biti usklađen sa državnim planskim dokumentom.

Planski dokumenti istog nivoa moraju biti međusobno usaglašeni.

U slučaju neusaglašenosti planskih dokumenata primjenjuje se planski dokument šire teritorijalne cjeline, u dijelu u kom postoji neusaglašenost.

Usklađenost propisa, strateških dokumenata i planskih dokumenata

Član 11

Propisi o uređenju prostora i izgradnji objekata i drugi propisi koji imaju uticaja na prostor, moraju biti međusobno usklađeni.

Prostorni plan Crne Gore i strateški dokumenti (strategije, studije, državni master planovi, planovi razvoja i dr.) kojima se utiče na prostorni razvoj moraju biti međusobno usklađeni.

Centralni registar planskih dokumenata

Član 12

Svi planski dokumenti evidentiraju se i objavljuju u Centralnom registru planskih dokumenata (u daljem tekstu: Registar).

Registar vodi ministarstvo nadležno za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Organ lokalne uprave dužan je da lokalne planske dokumente, u elektronskoj formi, dostavi Ministarstvu u roku od 15 dana od dana donošenja.

Bliži sadržaj i način vođenja Registra utvrđuje se propisom Ministarstva.

2. Osnovni uslovi planiranja prostora

Planiranje u građevinskom području

Član 13

Planskim dokumentom određuje se građevinsko područje radi razgraničenja izgrađenih djelova naseljenih mjesta i površina predviđenih za njihov razvoj od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i 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.

Uslovi planiranja u građevinskom području

Član 14

Na zemljištu poljoprivredne namjene, šumskom zemljištu, i izdvojenom građevinskom području izvan naselja određenom državnim planskim dokumentom ne može se lokalnim planskim dokumentom planirati niti proširivati građevinsko područje niti određivati namjena.

Na izdvojenom građevinskom području izvan naselja određenom prostorno-urbanističkim planom lokalne samouprave, ne može se drugim lokalnim planskim dokumentom planirati odnosno proširivati građevinsko područje niti određivati druga namjena.

Nova izdvojena građevinska područja izvan naselja mogu se određivati samo ako su postojeća izdvojena građevinska područja izvan naselja izgrađena 50 % ili više svoje površine.

Građevinsko područje naselja može se proširivati samo ako je postojeće područje izgrađeno 50% ili više svoje površine.

Ako je ispunjen uslov iz stava 3 odnosno stava 4 ovog člana, građevinska područja izvan naselja odnosno građevinska područja naselja mogu se povećati do 30% njihove površine.

Planiranje izvan građevinskog područja

Član 15

Izvan građevinskog područja može se planirati izgradnja objekata: infrastrukture; odbrane; poljoprivredne proizvodnje; šumarstva i lovstva; istraživanja i eksploatacije mineralnih sirovina; asfaltnih baza i drugih objekata u funkciji obrade mineralnih sirovina unutar određenih eksploatacionih polja; kampova, golf igrališta i drugih sportsko-rekreacionih igrališta na otvorenom, s pratećim zgradama; stambenih i pomoćnih objekata za sopstvene potrebe na 10ha i više i za potrebe seoskog turizma na 2ha i više, kao i vršiti rekonstrukcija postojećih objekata.

3. Obalno područje

Obuhvat obalnog područja

Član 16

Obalno područje obuhvata teritorije opština Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva, Bar i Ulcinj u administrativnim granicama, izuzev prostora koji je obuhvaćen nacionalnim parkovima, kao i morski pojas do spoljnje granice teritorijalnog mora Crne Gore.

Uređenje prostora u obalnom području

Član 17

Uređenje prostora u obalnom području vrši se saglasno potvrđenim međunarodnim ugovorima i pravilima međunarodnog prava o integralnom upravljanju obalnim područjem i ovim zakonom.

Uređenje prostora u obalnom području zasniva se na:

- 1) uravnoteženom korišćenju obalnog područja kojim se omogućava adekvatna koncentracija aktivnosti i urbano širenje;

- 2) aseizmičkom planiranju;
- 3) uvažavanju biološkog bogatstva, prirodne dinamike i funkcionisanja područja pod režimom plime i osjeke;
- 4) očuvanju integriteta specifičnih obalnih ekosistema, posebno močvara i ušća, morskih staništa, priobalnih šuma, dina i ostrva;
- 5) različitosti aktivnosti u obalnim području i davanje prvenstva javnim uslugama i aktivnostima, koje obzirom na korišćenje i položaj zahtjevaju neposrednu blizinu mora;
- 6) zaštiti prirodnih i kulturnih dobara i ambijentalnih vrijednosti prostora;
- 7) zaštiti šumskih i poljoprivrednih površina;
- 8) očuvanju nenaseljenih područja prvenstveno za poljoprivredne djelatnosti i rekreaciju;
- 9) ograničavanju istraživanja i iskorišćavanje kamena i mineralnih sirovina, u pojasu od 1.000 metara od obalne linije.

Ograničenja u obalnom području

Član 18

Pri uređenju obalnog područja nastojaće se da se:

- 1) ograniči linearni dužobalni urbani razvoj;
- 2) očuvaju vrijedni ruralni prostori izvan zaštićenog područja u kojima je ograničen ili zabranjen urbani razvoj;
- 3) obezbijedi usklađivanje novih saobraćajnih infrastruktura duž obale sa potrebama očuvanja pejzažnih vrijednosti predjela;
- 4) obezbijedi slobodan pristup moru i obali.

Državnim planskim dokumentom kojim se uređuje obalno područje određuje se prostor na kom je ograničena izgradnja objekata.

Prostor iz stava 2 ovog člana definiše se linijom obalnog odmaka.

Ucrtavanje linija

Član 19

U planske dokumente u obuhvatu obalnog područja obavezno se ucrtava obalna linija, linija morske obale, linija granice morskog dobra i linija obalnog odmaka.

Linije iz stava 1 ovog člana definišu se zakonom kojim se uređuje morsko dobro odnosno državnim planskim dokumentom kojim se uređuje obalno područje.

Linije iz stava 1 ovog člana ucrtavaju se u državnu kartu koja se izrađuje u skladu sa zakonom kojim se uređuje državni premjer i katastar nepokretnosti.

3. Praćenje stanja u prostoru (monitoring)

Pojam

Član 20

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

Dokumentaciona osnova i informacioni sistem

Član 21

Za potrebe izrade i donošenja planskih dokumenata, sprovođenja planskih dokumenata i vršenja nadzora, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata (u daljem tekstu: organ uprave) formira i vodi jedinstvenu dokumentacionu osnovu i informacioni sistem o prostoru.

Organ lokalne uprave dužan je da organu uprave, u roku od dva dana od dana izdavanja, dostavi 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 se uspostavlja i vodi u elektronskom obliku.

Sadržaj i način vođenja dokumentacione osnove i informacionog sistema i indikatore za praćenje sprovođenja planskih dokumenata propisuje Vlada.

Izveštaj o stanju uređenja prostora

Član 22

Ministarstvo odnosno organ lokalne uprave podnosi Vladi odnosno skupštini jedinice lokalne samouprave izvještaj o stanju uređenja prostora (u daljem tekstu: Izvještaj) na usvajanje.

Izvještaj se usvaja za period od jedne godine.

Izvještaj sadrži, naročito: analizu sprovođenja planskih dokumenata; ocjenu sprovedenih mjera i njihov uticaj na upravljanje prostorom; uticaj sektorskih politika na oblast uređenja prostora; aktivnosti u vršenju povjerenih poslova; aktivnosti drugih pravnih lica na poslovima vezanim za uređenje prostora; praćenje stanja građevinskog područja; podatke o izdatim urbanističko-tehničkim uslovima, građevinskim dozvolama, izgrađenim objektima, uključujući i objekte izgrađene suprotno zakonu; izdata odobrenja za privremene objekte; kao i druge elemente od važnosti za prostor za koji se Izvještaj izrađuje.

Izvještaj se objavljuje u "Službenom listu Crne Gore".

Ministarstvo odnosno organ lokalne uprave dužan je da Izvještaj objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

Program uređenja prostora

Član 23

Vlada odnosno skupština jedinice lokalne samouprave donosi jednogodišnji program uređenja prostora (u daljem tekstu: Program).

Program se donosi na osnovu Izvještaja.

Program sadrži: procjenu potrebe izrade novih odnosno izmjene i dopune postojećih planskih dokumenata; mjere od značaja za izradu i donošenje planskih dokumenata; dinamiku realizacije planskih dokumenata; izvore finansiranja; planske dokumente koji se donose po skraćenom postupku; mjere koje se odnose na objekte izgrađene suprotno zakonu i dr.

U pripremi Programa obezbjeđuje se učešće javnosti, sprovođenjem javne rasprave.

Javna rasprava iz stava 4 ovog člana traje 15 dana od dana objavljivanja Programa u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore i na

internet stranici Ministarstva odnosno organa lokalne uprave.

Ministarstvo odnosno organ lokalne uprave dužan je da u roku od sedam dana od dana završetka javne rasprave sačini izvještaj o javnoj raspravi.

Programom se može obuhvatiti i izrada novog odnosno izmjena i dopuna postojećeg planskog dokumenta, ako tokom javne rasprave vlasnici koji imaju najmanje 30% zemljišta u zahvatu određenog planskog dokumenta to zahtijevaju.

U slučaju iz stava 7 ovog člana planski dokument finansiraju vlasnici zemljišta koji zahtijevaju izradu planskog dokumenta.

Program se objavljuje u „Službenom listu Crne Gore“.

Ministarstvo odnosno organ lokalne uprave dužan je da Program objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

4. Izrada i donošenje planskih dokumenata

4.1. Vrste i sadržaj planskih dokumenata

Podjela planskih dokumenata

Član 24

Planski dokumenti su:

- a) državni planski dokumenti
- b) lokalni planski dokumenti.

a) državni planski dokumenti

Vrste državnih planskih dokumenata

Član 25

Državni planski dokumenti su:

- 1) Prostorni plan Crne Gore;
- 2) prostorni plan za područje posebne namjene;
- 3) državna studija lokacije.

Prostorni plan Crne Gore

Član 26

Prostorni plan Crne Gore je strateški dokument i opšta osnova organizacije i uređenja prostora Crne Gore.

Prostornim planom Crne Gore određuju se državni ciljevi i mjere prostornog razvoja, u skladu sa ukupnim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno-istorijskim razvojem Crne Gore.

Prostorni plan Crne Gore sadrži, naročito: politiku korišćenja prostora i razvoj funkcija i djelatnosti u Crnoj Gori; ocjenu postojećeg stanja; položaj i pravce razvoja Crne Gore u odnosu na okruženje; programske projekcije dugoročnog razvoja i prostornog uređenja; osnove dugoročne politike urbanizacije; ekonomsko-demografsku analizu; osnove zaštite prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine; osnove zaštite od interesa za odbranu zemlje; osnove sprječavanja i zaštite od prirodnih katastrofa i tehničko-tehnoloških nesreća; osnove

prilagođavanja (adaptacije) planskih dokumenata na klimatske promjene; koncept organizacije uređanja i korišćenja prostora; osnovne sisteme infrastrukture i osnovne tehničke sisteme i način njihovog povezivanja sa sistemima infrastrukture u okruženju; smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije; smjernice za smanjenje seizmičkog rizika; smjernice za zaštitu životne sredine; smjernice za zaštitu kulturnih dobara; smjernice za izradu planskih dokumenata uži teritorijalnih cjelina; smjernice za područja od posebnog značaja za Crnu Goru; koncesiona područja; ekonomsko-tržišnu projekciju; urbanističko-tehničke uslove ili smjernice za izgradnju državnih objekata od opšteg interesa, objekata kapitalne infrastrukture, industrijskih, skladišnih i slobodnih zona; smjernice, mjere, faze i dinamiku realizacije plana.

Donošenje Prostornog plana Crne Gore je obavezno.

Prostorni plan za područje posebne namjene

Član 27

Prostorni plan za područje posebne namjene donosi se za područja koja zahtijevaju poseban režim organizacije, uređanja, korišćenja i zaštite prostora, a naročito za: nacionalni park, obalno područje, prirodni rezervat, rekreaciono - turističko područje, kulturno–istorijsko područje, infrastrukturne objekte od značaja za Crnu Goru, koncesiono područje; eksploataciono polje na kome se vrši površinsko iskorišćavanje mineralnih sirovina, projekte za koje Vlada utvrdi da su od značaja za Crnu Goru i sl.

Prostorni plan za područje posebne namjene sadrži, naročito: granice teritorije za koju se plan donosi; položaj i pravce razvoja u odnosu na okruženje; ocjenu postojećeg stanja; plan predjela; ekonomsko-demografsku analizu; namjenu površina sa bilansima i kapacitetima planiranih namjena i sadržaja; režim korišćenja i uređanja prostora i granice zona prema ovim režimima; režime i mjere zaštite kulturnih dobara; mjere za zaštitu životne sredine; mjere za zaštitu predionih vrijednosti; smjernice za smanjenje seizmičkog rizika; smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije; urbanističko-tehničke uslove ili smjernice za izgradnju objekata; druge mjere i uslove koji odgovaraju potrebama i karakteristikama namjene područja za koje se plan donosi; ekonomsko-tržišnu projekciju; smjernice za područja, zone i državne objekte od opšteg interesa; smjernice za pristup kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom; smjernice za izradu lokalnih planskih dokumenata; smjernice za unapređenje vizuelnog kvaliteta objekata i naselja; smjernice za izradu državnih studija lokacije; smjernice, mjere, faze i dinamiku realizacije plana.

Prostorni plan za područje posebne namjene obavezno se donosi za područje nacionalnih parkova i za obalno područje.

Državna studija lokacije

Član 28

Za područja koja se nalaze u zahvatu prostornog plana posebne namjene, a koja nijesu detaljno razrađena tim planom može se donijeti državna studija lokacije.

Državnom studijom lokacije određuju se uslovi za izgradnju i izvođenje radova na području prostornog plana za područje posebne namjene.

Državna studija lokacije sadrži, naročito: granice područja za koje se donosi; izvod iz planskih dokumenata višeg reda; ocjenu prirodnih i stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničenja za planiranje prostora; geološke podatke o sastavu, stabilnosti i nosivosti tla; hidrološke podatke o nivou i karakteristikama nadzemnih i podzemnih voda; analizu postojećih objekata sa oblicima intervencija; detaljnu namjenu površina; plan parcelacije; građevinske i

regulacione linije; trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata; nivelaciona i regulaciona rješenja; tačke i uslove priključenja na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte; urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata; smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije; mjere zaštite kulturnih dobara; mjere za smanjenje seizmičkog rizika; mjere za zaštitu životne sredine; uslove za pristup kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom; smjernice za unapređenje vizuelnog kvaliteta objekata i naselja; smjernice za pejzažno oblikovanje prostora i realizaciju projekata pejzažne arhitekture.

b) lokalni planski dokumenti

Vrste lokalnih planskih dokumenata

Član 29

Lokalni planski dokumenti su:

- 1) prostorno - urbanistički plan lokalne samouprave;
- 2) detaljni urbanistički plan;
- 3) urbanistički projekat;
- 4) lokalna studija lokacije.

Donošenje prostorno - urbanističkog plana lokalne samouprave je obavezno.

Prostorno-urbanistički plan lokalne samouprave

Član 30

Prostorno-urbanističkim planom lokalne samouprave određuju se ciljevi i mjere prostornog i urbanističkog razvoja lokalne samouprave, u skladu sa planiranim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno-istorijskim razvojem.

Prostorno-urbanističkim planom lokalne samouprave određuju se osnovne prostorne cjeline, kao funkcionalne cjeline definisane istim ili sličnim karakteristikama stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora (prirodni ili stvoreni uslovi, način korišćenja površina i objekata i sl.) ili istim, srodnim ili međusobno komplementarnim potencijalima prostora i planiranim namjenama površina.

Prostorno-urbanistički plan lokalne samouprave, sadrži, naročito: ocjenu postojećeg stanja prostornog uređenja; položaj i pravce razvoja lokalne samouprave u odnosu na susjedne lokalne samouprave u Crnoj Gori u cjelini; osnovnu koncepciju namjene površina, uređivanja, izgradnje i korišćenja prostora; granice građevinskih područja; osnove prostorne organizacije u pogledu položaja i povezivanja objekata infrastrukture sa naseljenim mjestima; razradu mreža naselja; namjenu površina sa odgovarajućim grafičkim prikazima; koncesiona područja; područja zone i lokalne objekte od opšteg interesa.

Prostorno-urbanistički plan sadrži i: izvod iz Prostornog plana Crne Gore i izvod iz prostornog plana za područje posebne namjene; ocjenu postojećeg stanja; položaj i pravce razvoja jedinice lokalne samouprave; projekciju organizacije i uređenja prostora s orijentacionim potrebama i mogućnostima korišćenja i namjenama površina, obavezno za centar lokalne samouprave, a po potrebi i za druga naselja na teritoriji lokalne samouprave; osnove za rejonizaciju i grupisanje seoskih naselja; ekonomsko-demografsku analizu; osnove mreže objekata javnih funkcija (objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu, socijalnu zaštitu i dr.); osnovu koncepcije i parametre stambene izgradnje; mreže infrastrukturnih sistema sa uslovima priključenja (saobraćajnice, energetske, hidrotehničke i komunalni objekti); mjere za

povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije; smjernice za razvoj i prostornu organizaciju; smjernice za izradu detaljnih urbanističkih planova; smjernice odnosno urbanističko-tehničke uslove za izgradnju na područjima za koja se ne predviđa donošenje detaljnog urbanističkog plana ili urbanističkog projekta, a naročito za ruralna područja; mjere za zaštitu životne sredine; mjere zaštite kulturnih dobara; plan predjela sa planom zelene infrastrukture; mjere za smanjenje seizmičkog rizika; smjernice za rekonstrukciju, odnosno sanaciju starih djelova naselja; mjere zaštite od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća sa mjerama za ublažavanje rizika; mjere zaštite od značaja za odbranu zemlje na području naselja; smjernice za pristup kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom; ekonomsko-tržišnu projekciju; urbanističko-tehničke uslove ili smjernice za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata od posebnog interesa za lokalnu samoupravu; smjernice za unapređenje vizuelnog kvaliteta objekata i naselja; uslove, način, faze i dinamiku realizacije plana.

Detaljni urbanistički plan

Član 31

Detaljnim urbanističkim planom određuju se uslovi za izgradnju objekata u naseljima i izdvojenim građevinskim područjima na području prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave, odnosno u zahvatu prostornog plana posebne namjene, na način koji obezbjeđuje sprovođenje tih planova.

Detaljni urbanistički plan obavezno se donosi za naselja ili djelove naselja ili područja za koja je to određeno prostorno-urbanističkim planom lokalne samouprave.

Detaljni urbanistički plan sadrži, naročito: granice područja za koje se donosi; izvod iz plana višeg reda; ocjenu prirodnih i stvorenih uslova i potencijala sa ocjenom ograničenja za planiranje prostora; geološke podatke o sastavu, stabilnosti i nosivosti tla; hidrološke podatke o nivou i karakteristikama površinskih i podzemnih voda; analizu postojećih objekata sa oblicima intervencija; analizu vlasništva; ekonomsko-demografsku analizu; detaljnu namjenu površina; plan parcelacije; elemente urbanističke regulacije i urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekata i uređenje prostora (prostorni raspored, kapacitet, površine pod objektima i slobodne površine; indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti; broj korisnika površina i objekata, broj stanovnika i zaposlenih; veličina urbanističkih parcela, vrste objekata, visina i orijentacija objekata, najveći broj spratova; broj stanova, bruto razvijena građevinska površina i dr., građevinske i regulacione linije; nivelaciona i regulaciona rješenja); trase infrastrukturnih mreža i saobraćajnica i smjernice i uslove za izgradnju infrastrukturnih i komunalnih objekata; uslove priključivanja objekata na saobraćajnice, infrastrukturne mreže i komunalne objekte; uslove za pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom; smjernice za tretman objekata izgrađenih bez građevinske dozvole; smjernice urbanističkog i arhitektonskog oblikovanja prostora sa smjernicama za primjenu energetske efikasnosti i obnovljivih izvora energije; konzervatorske uslove i mjere zaštite kulturnih dobara; mjere za smanjenje seizmičkog rizika; mjere za zaštitu životne sredine; mjere za zaštitu pejzažnih vrijednosti i smjernice za realizaciju projekata pejzažne arhitekture; smjernice za unapređenje vizuelnog kvaliteta objekata i naselja; ekonomsko-tržišnu projekciju; način, faze i dinamiku realizacije plana.

Urbanistički projekat

Član 32

Za područja na kojima predstoji značajnija i složenija izgradnja odnosno koja predstavljaju posebno karakteristične cjeline može se donijeti urbanistički projekat.

Urbanistički projekat obavezno se donosi za naselje, djelove naselja, kao i za druga područja koja su upisana u registar kulturnih dobara Crne Gore.

Urbanistički projekat sadrži elemente detaljnog urbanističkog plana i idejna rješenja objekata.

Lokalna studija lokacije

Član 33

Za područja koja se nalaze u zahvatu prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave, a za koja nije predviđena izrada detaljnog urbanističkog plana i urbanističkog projekta može se donijeti lokalna studija lokacije.

Lokalnom studijom lokacije određuju se uslovi za izgradnju objekata na području prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave, shodno smjernicama i kriterijumima predviđenim tim planom.

Lokalna studija lokacije za područje prostornog-urbanističkog plana lokalne samouprave sadrži elemente državne studije lokacije iz člana 28 stav 3 ovog zakona.

Bliži sadržaj planskog dokumenta i standardi planiranja

Član 34

Bliži sadržaj i formu planskog dokumenta, kategorije i kriterijume namjene površina, elemente urbanističke regulacije, jedinstvene grafičke simbole, ostali sadržaj planskog dokumenta, kao i standarde planiranja prostora propisuje Ministarstvo.

Javni konkurs

Član 35

Za složene i atraktivne djelove prostornih cjelina i lokaliteta, kao i za lokalitete namijenjene javnim službama i objektima u javnoj upotrebi, planskim dokumentom se može predvidjeti raspisivanje javnog konkursa za urbanističko, urbanističko–arhitektonsko odnosno arhitektonsko rješenje (u daljem tekstu:javni konkurs), u skladu sa smjernicama i urbanističkim parametrima iz planskog dokumenta.

Sprovođenje javnog konkursa obavlja Ministarstvo odnosno organ lokalne uprave.

Izabrano rješenje putem javnog konkursa predstavlja sastavni dio planskog dokumenta.

U sprovođenju javnog konkursa obezbjeđuje se učešće strukovnih udruženja, civilnog sektora i predstavnika investitora.

Na javnom konkursu ne mogu učestvovati lica koja su učestvovala u izradi planskog dokumenta, lica zaposlena kod nosioca pripremnih poslova, lica koja vrše inspekcijski nadzor nad primjenom ovog zakona.

Ako je inicijativu u smislu stava 1 ovog člana podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi sprovođenja javnog konkursa padaju na njegov teret.

Način i postupak sprovođenja javnog konkursa propisuje Ministarstvo.

Razmjere izrade

Član 36

Prostorni plan Crne Gore izrađuje se na kartama razmjere 1:100.000, 1:50.000 i topografsko-katastarskim planovima 1:25.000; 1:10.000 i 1:5.000.

Prostorni plan za područje posebne namjene izrađuje se na kartama razmjere 1:50.000, 1:25.000 i topografsko-katastarskim planovima 1:5.000, 1:2.500 za zone za koje se radi detaljna razrada.

Državna studija lokacije izrađuje se na kartama razmjere 1:10.000, 1:5.000 i topografsko–katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

Prostorno-urbanistički plan lokalne samouprave izrađuje se na kartama razmjere 1:25.000; 1:10.000; 1:5.000 ili topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500.

Detaljni urbanistički plan izrađuje se na topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:1.000 ili 1:500.

Urbanistički projekat izrađuje se na topografsko–katastarskim planovima razmjere 1:500 ili 1.250.

Lokalna studija lokacije izrađuje se na kartama razmjere 1:10.000; 1:5.000 i topografsko–katastarskim planovima razmjere 1:2.500 i 1:1.000.

Državni i lokalni planski dokumenti izrađuju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofotopodlogama, a prezentiraju se na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i moraju biti ažurirani i identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme karata i katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra (u daljem tekstu: Katastar).

4.2. Način i postupak izrade i donošenja planskog dokumenta

Nosilac pripremnih poslova i pripremni poslovi

Član 37

Nosilac pripremnih poslova na izradi i donošenju planskog dokumenta je Ministarstvo, odnosno organ lokalne uprave.

Pripremnim poslovima, u smislu stava 1 ovog člana, smatraju se, naročito: priprema odluke o izradi planskog dokumenta i programskog zadatka; obezbjeđenje baznih studija, podloga i ostale dokumentacije potrebne za izradu planskog dokumenta; istovremeno ustupanje izrade i revizije planskog dokumenta; poslovi organizacije izrade planskog dokumenta; saradnja sa ovlaštenim subjektima; poslovi sprovođenja rane participacije javnosti; poslovi sprovođenja javne rasprave; priprema odluke o donošenju planskog dokumenta; drugi poslovi u vezi izrade i donošenja planskog dokumenta.

U postupku pripreme odluke o izradi planskog dokumenta nosilac pripremnih poslova pribavlja mišljenje od organa uprave nadležnog za poslove zaštite životne sredine, o potrebi izrade strateške procjene uticaja na životnu sredinu, kao i mišljenje od organa uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o potrebi izrade studije zaštite kulturnih dobara.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da podatke i prethodne analize o prostoru, geodetsko–katastarske podloge, identifikaciju i izradu svih neophodnih baznih studija za potrebe planiranja obezbijedi prije ustupanja izrade planskog dokumenta.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da obezbijedi da se poslovi iz stava 2 ovog člana obavljaju u utvrđenim rokovima.

Ustupanje podloga

Član 38

U cilju izrade planskih dokumenata državni organi, organi javne uprave, organizacije i pravna lica, dužni su da nosiocu pripremnih poslova ustupe ažurirane kopije topografsko-katastarskog plana odnosno digitalne zapise, katastar podzemnih instalacija, ortofoto snimke (u daljem tekstu: podloge), kao i planove razvoja.

Podloge iz stava 1 ovog člana ustupaju se, bez naknade, u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva.

Organi javne uprave dužni su da planove razvoja nosiocu pripremnih poslova, dostave u roku iz stava 2 ovog člana.

Odluka o izradi planskog dokumenta

Član 39

Izradi državnog planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke o izradi koju donosi Vlada, a izradi lokalnog planskog dokumenta pristupa se na osnovu odluke koju donosi izvršni organ jedinice lokalne samouprave.

Odluka o izradi planskog dokumenta (u daljem tekstu: odluka o izradi) donosi se u skladu sa Programom.

Odluka o izradi sadrži, naročito: pravni osnov izrade; teritoriju odnosno područje za koje se izrađuje, rok izrade; način finansiranja i dr.

Ako se za planski dokument izrađuje, u skladu sa posebnim propisima, strateška procjena uticaja na životnu sredinu, odluka o tome donosi se istovremeno sa donošenjem odluke o izradi planskog dokumenta.

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

Nosilac pripremnih poslova dužan je da odluku o izradi objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana stupanja na snagu odluke.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da odluku o izradi dostavi inspektor za urbanizam. u roku od tri dana od dana donošenja.

Programski zadatak

Član 40

Sastavni dio odluke o izradi je programski zadatak koji sadrži, naročito: obuhvat i granice planskog dokumenta; metodologiju izrade; prostorni model (sadržaje u prostoru i mjere zaštite; saobraćajnu i tehničku infrastrukturu; nivelaciju, regulaciju, parcelaciju; uslove izgradnje objekata i uređenja prostora; ekonomsko-tržišnu projekciju, pejzažnu arhitekturu; faze realizacije); planski horizont; odredbe o stečenim pravima; analizu i tretman objekata izrađenih suprotno zakonu; sadržaj planskog dokumenta.

Stečenim pravom, u smislu stava 1 ovog člana, smatraju se izdate građevinske dozvole odnosno podnijeti zahtjevi, dokumentacija i dokazi propisani ovim zakonom za izdavanje građevinske dozvole.

Nosilac pripremnih poslova dostavlja programski zadatak Državnom urbanisti, radi davanja saglasnosti.

Ako je programski zadatak urađen u skladu sa stavom 1 ovog člana, Državni urbanista je dužan da saglasnost na programski zadatak da u roku od deset dana od dana dostavljanja.

Ako Državni urbanista utvrdi da programski zadatak nije urađen u skladu sa stavom 1

ovog člana, vratiće programski zadatak nosiocu pripremnih poslova, radi otklanjanja nepravilnosti.

Odluka o izradi planskog dokumenta ne može se donijeti ako nije data saglasnost Državnog urbaniste na programski zadatak.

Zabrana građenja

Član 41

Odluka o izradi sadrži, po potrebi, i odluku o zabrani građenja na prostoru ili dijelu prostora za koji se taj plan izrađuje

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

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 3 ovog člana, a najduže dvije godine.

Rana participacija

Član 42

Nosilac pripremnih poslova dužan je da nakon donošenja odluke o izradi organizuje upoznavanje zainteresovane javnosti i organa javne uprave sa ciljevima i svrhom izrade planskog dokumenta, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja (u daljem tekstu: rana participacija).

Obavještenje o ranoj participaciji nosilac pripremnih poslova objavljuje na svojoj internet stranici.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da o ranoj participaciji pisanim putem obavijesti organe javne uprave i imaoce stečenih prava na prostoru obuhvaćenom odlukom o izradi planskog dokumenta.

Način organizacije rane participacije određuje nosilac pripremnih poslova, s tim što ne može trajati kraće od deset dana.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da u roku od sedam dana od dana proteka roka iz stava 4 ovog člana sačini izvještaj o mišljenjima i predlozima zainteresovane javnosti i izvještaj o mišljenjima i predlozima organa javne uprave.

Izvještaj o mišljenjima i predlozima zainteresovane javnosti i izvještaj o mišljenjima i predlozima organa javne uprave nosilac pripremnih poslova dužan je da objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana isteka roka iz stava 5 ovog člana.

Revizija planskog dokumenta

Član 43

Planski dokument podliježe reviziji.

Revizijom planskog dokumenta smatra se: provjera usklađenosti planskog dokumenta sa odlukom o njegovoj izradi; provjera usklađenosti u smislu člana 10 ovog zakona; provjera opravdanosti planskog rješenja sa pravilima struke; provjera usklađenosti sa propisanim standardima i normativima; provjera opravdanosti planskog rješenja; provjera poštovanja načela zaštite javnog i privatnog interesa, ali ne na štetu javnog interesa; provjera usklađenosti sa ovim zakonom.

Revizija planskog dokumenta može biti pozitivna ili negativna.
Ako je revizija planskog dokumenta više od dva puta negativna, nosilac pripremnih poslova dužan je da raskine ugovor sa obrađivačem planskog dokumenta.

Revizija nacrt planskog dokumenta

Član 44

Nosilac pripremnih poslova dostavlja nacrt planskog dokumenta na reviziju.
Vršilac revizije dužan je da reviziju nacrt planskog dokumenta izvrši u roku od 30 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta i da o tome sačini izvještaj.
Izvještaj o reviziji nacrt planskog dokumenta vršilac revizije dužan je da dostavi nosiocu pripremnih poslova u roku od dva dana od dana isteka roka iz stava 2 ovog člana.
Nosilac pripremnih poslova dužan je da obezbijedi da obrađivač u nacrt planskog dokumenta ugradi predloge i primjedbe iz izvještaja o pozitivnoj reviziji.
Nosilac pripremnih poslova dužan je da izvještaj o reviziji nacrt planskog dokumenta objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana dostavljanja od strane vršioca revizije.

Dostavljanje planskog dokumenta Vladi, odnosno izvršnom organu jedinice lokalne samouprave radi utvrđivanja nacrt

Član 45

Nosilac pripremnih poslova dužan je da, u roku od deset dana od dana dostavljanja izvještaja vršioca revizije o pozitivnoj reviziji, dostavi nacrt planskog dokumenta Vladi odnosno izvršnom organu jedinice lokalne samouprave, radi utvrđivanja nacrt planskog dokumenta i njegovog stavljanja na javnu raspravu.
Uz nacrt planskog dokumenta iz stava 1 ovog člana dostavlja se program održavanja javne rasprave i izvještaj iz člana 44 ovog zakona, kao i elaborat parcelacije koji sadrži plan parcelacije prenijet na geodetsko-katastarske podloge (u daljem tekstu: elaborat parcelacije).
Elaborat parcelacije sadrži grafički i tabelarni prikaz planiranih urbanističkih parcela, sa podacima i površinama katastarskih parcela ili njihovih djelova koji ulazi u sastav urbanističke parcele.
Nosilac pripremnih poslova dužan je da nacrt planskog dokumenta objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana utvrđivanja.

Javna rasprava

Član 46

Javna rasprava iz člana 45 ovog zakona oglašava se u jednom dnevnom štampanom mediju koji se izdaje i distribuira na teritoriji Crne Gore i na internet stranici nosioca pripremnih poslova, a traje:

- za Prostorni plan Crne Gore i prostorno-urbanistički plan jedinice lokalne samouprave najmanje 30 dana od dana oglašavanja;
- za ostale planske dokumente najmanje 20 dana od dana oglašavanja.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da organima javne uprave i mjesnim zajednicama za područja obuhvaćena lokalnim planskim dokumentom, dostavi posebno pisano obavještenje o javnoj raspravi.
Javna rasprava sprovodi se, zavisno od vrste i složenosti planskog dokumenta i sadržine

plana: organizovanjem okruglih stolova, tribina, prezentacija, dostavljanjem predloga, sugestija i komentara u pisanom i elektronskom obliku.

Izveštaj o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu stavlja se na javnu raspravu istovremeno sa stavljanjem na javnu raspravu nacrtu planskog dokumenta.

Izveštaj o javnoj raspravi

Član 47

Nosilac pripremnih poslova dužan je da u roku od 15 dana od dana završetka javne rasprave sačini izvještaj o javnoj raspravi.

Izveštaj o javnoj raspravi potpisuje odgovorno lice nosioca pripremnih poslova.

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 evidentirane zahtjeve i mišljenja date shodno članu 42 ovog zakona.

Ocjenu o prihvatljivosti predloga i primjedbi iz stava 3 al. 2 i 3 ovog člana nosiocu pripremnih poslova daje vršilac revizije, po prethodnom mišljenju obrađivača planskog dokumenta.

Obrađivač planskog dokumenta je dužan da u planski dokument ugradi predloge i primjedbe, koje su prihvaćene ili su djelimično prihvaćene od strane vršioca revizije, saglasno izvještaju o javnoj raspravi.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da na internet stranici, u roku od sedam dana od dana isteka roka za njegovo sačinjavanje, objavi izvještaj o javnoj raspravi.

Ponovna rasprava

Član 48

Ako se nakon sprovedene javne rasprave planski dokument bitno razlikuje od prvobitnog nacrtu planskog dokumenta sprovodi se ponovna javna rasprava.

Bitnu razliku, u smislu stava 1 ovog člana, utvrđuje vršilac revizije u izvještaju o javnoj raspravi.

Ponovna javna rasprava sprovodi se na način propisan čl. 46 i 47 ovog zakona, s tim što traje pet dana od dana objavljivanja.

Ponovna javna rasprava može se sprovoditi samo jedanput, nakon čega se postupak izrade planskog dokumenta obustavlja odnosno donosi nova odluka o izradi.

Odluku o obustavljanju postupka u smislu stava 4 ovog člana donosi organ iz člana 39 stav 1 ovog zakona, u roku od 15 dana od dana dostavljanja obavještenja od strane nosioca pripremnih poslova.

Dostavljanje organima javne uprave

Član 49

Prije utvrđivanja predloga planskog dokumenta, nosilac pripremnih poslova elektronskim putem, dostavlja predlog organima javne uprave, radi davanja saglasnosti, u odnosu na predložene tehničke uslove.

Organ javne uprave dužan je da saglasnost iz stava 1 ovog člana izda u roku od 15 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta.

Ako organ javne uprave nije saglasan sa predloženim tehničkim uslovima, dužan je da da novi predlog u pogledu tehničkih uslova u roku iz stava 2 ovog člana.

Ako organ javne uprave ne da saglasnost ili novi predlog u roku iz st. 2 i 3 ovog člana smatraće se da je saglasan sa rješenjima planskog dokumenta u pogledu tehničkih uslova.

Organ javne uprave dužan je da rješenja iz planskog dokumenta, u pogledu tehničkih uslova, realizuje.

Revizija predloga planskog dokumenta

Član 50

Nakon pribavljanja saglasnosti iz člana 49 ovog zakona, nosilac pripremnih poslova dostavlja predlog planskog dokumenta na reviziju.

Vršilac revizije je dužan da reviziju predloga planskog dokumenta izvrši u roku od 20 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta i da o tome sačini izvještaj.

Izvještaj o reviziji predloga planskog dokumenta vršilac revizije je dužan da dostavi nosiocu pripremnih poslova u roku od dva dana od dana isteka roka iz stava 2 ovog člana.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da obezbijedi da obrađivač u predlog planskog dokumenta ugradi predloge i primjedbe iz izvještaja o pozitivnoj reviziji.

Obrađivač je dužan da u predlog planskog dokumenta ugradi predloge i primjedbe iz izvještaja o pozitivnoj reviziji.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da izvještaj o reviziji predloga planskog dokumenta objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana dostavljanja od strane vršioca revizije.

Dostavljanje predloga planskog dokumenta

Član 51

Predlog planskog dokumenta, sa pozitivnim izvještajem vršioca revizije, nosilac pripremnih poslova dostavlja Vladi odnosno izvršnom organu jedinice lokalne samouprave, radi utvrđivanja predloga planskog dokumenta odnosno donošenja planskog dokumenta.

Sastavni dio predloga planskog dokumenta je elaborat parcelacije.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da predlog planskog dokumenta objavi na internet stranici u roku od sedam dana od dana utvrđivanja.

Dostavljanje Ministarstvu na saglasnost

Član 52

Predlog lokalnog planskog dokumenta, sa pozitivnim izvještajima iz čl.44 i 50 ovog zakona izvršni organ jedinice lokalne samouprave dužan je da, u analognoj i digitalnoj formi, dostavi na saglasnost Ministarstvu.

Saglasnost iz stava 1 ovog člana odnosi se na provjeru planskog dokumenta, u pogledu usklađenosti sa: odlukom o izradi; članom 10 ovog zakona; propisanim standardima i normativima, kao i sa odredbama ovog zakona.

Radi davanja saglasnosti na predlog planskog dokumenta Ministarstvo može obrazovati komisiju.

Kada su ispunjeni uslovi u smislu stava 2 ovog člana, Ministarstvo je dužno da

saglasnost na predlog planskog dokumenta da elektronskim putem, u roku od 20 dana od dana prijema predloga.

Ako Ministarstvo utvrdi da nijesu ispunjeni uslovi u smislu stava 2 ovog člana, vratiće planski dokument, elektronskim putem, na doradu izvršnom organu lokalne samouprave, da u roku od 30 dana otkloni utvrđene nepravilnosti.

Ako se nepravilnosti ne otklone u roku iz stava 5 ovog člana ili Ministarstvo ponovo odbije davanje saglasnosti, organ nadležan za donošenje odluke o izradi planskog dokumenta obustaviće izradu planskog dokumenta.

U slučaju amandmanskih izmjena i/ili dopuna, koje utiču na planska rješenja na koja je data saglasnost iz stava 2 ovog člana, ne može se pristupiti donošenju lokalnog planskog dokumenta prije nego što se pribavi mišljenje Ministarstva.

Ministarstvo je dužno da obavijesti skupštinu jedinice lokalne samouprave, ako izvršnom organu jedinice lokalne samouprave planske dokumente vrati na doradu, ukupno, više od tri puta u toku kalendarske godine.

Nadležnost za donošenje

Član 53

Prostorni plan Crne Gore donosi Skupština Crne Gore.

Prostorni plan posebne namjene i državnu studiju lokacije donosi Vlada.

Lokalni planski dokumenta donosi skupština jedinice lokalne samouprave.

Donošenje lokalnih planskih dokumenata od strane Vlade

Član 54

Izuzetno od odredbe člana 53 stav 3 ovog zakona, Vlada može donijeti lokalni planski dokument ako:

- 1) jedinica lokalne samouprave nije donijela planski dokument odnosno u slučaju obustavljanja izrade planskog dokumenta, zbog čega mogu nastati štetne posledice za okolinu i prostor ili ako bi nastupilo neizvršenje zakonom propisanih obaveza u oblasti uređenja prostora ili bi to usporilo ekonomski razvoj Crne Gore;
- 2) se o tome sporazumije sa jedinicom lokalnom samoupravom ili
- 3) se radi o realizaciji ugovora koji je zaključila Vlada.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, lokalni planski dokument donosi se na način i po postupku propisanom ovim zakonom za državni planski dokument.

Finansiranje izrade lokalnog planskog dokumenta, u slučajevima iz stava 1 ovog člana, može snositi i jedinica lokalne samouprave.

Odluka o donošenju

Član 55

Odluka o donošenju planskog dokumenta sadrži, naročito: granice područja koje zahvata; odredbe o sprovođenju planskog dokumenta; naziv obrađivača planskog dokumenta, ime i prezime ovlašćenog planera; naziv revidenta planskog dokumenta; odredbu o prestanku važenja planskog dokumenta koji je bio na snazi do donošenja novog planskog dokumenta, ako takav postoji; odredbe o implementaciji planskog dokumenta i dr.

Odluka o donošenju planskog dokumenta može, u cilju implementacije planskog

dokumenta, da sadrži i odredbu o prestanku važenja tog planskog dokumenta u dijelu koji se odnosi na izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, ukoliko se ne implementira u određenom roku.

U slučaju iz stava 2 ovog člana zemljište obuhvaćeno planskim dokumentom prestaje da bude građevinsko područje.

Objavljivanje odluke o donošenju

Član 56

Odluka o donošenju planskog dokumenta i planski dokument objavljuju se u "Službenom listu Crne Gore" i na internet stranici Ministarstva odnosno organa lokalne uprave.

Odluka o donošenju i planski dokument objavljuju se na internet stranici Ministarstva odnosno organa lokalne uprave u roku od sedam dana od dana stupanja na snagu.

Nosilac pripremnih poslova dužan je da odluku o donošenju planskog dokumenta dostavi inspektoratu za urbanizam u roku od dva dana od dana donošenja.

Izmjene i dopune planskog dokumenta

Član 57

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 dana od dana objavljivanja.

Izmjene i dopune planskog dokumenta u smislu stava 1 ovog člana mogu se vršiti samo u obuhvatu odnosno dijelu obuhvata planskog dokumenta koji se mijenja.

Organ nadležan za donošenje planskog dokumenta dužan je da nakon svake izmjene i dopune planskog dokumenta u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu planskog dokumenta utvrdi i objavi prečišćeni tekst planskog dokumenta u elektronskom i analognom obliku.

Planski dokument iz stava 3 ovog člana objavljuje se u „Službenom listu Crne Gore“ i na sajtu nosioca pripremnih poslova.

Skraćeni postupak

Član 58

Izuzetno od člana 57 ovog zakona, izmjene i dopune planskog dokumenta mogu se vršiti po skraćenom postupku i to na osnovu sporazuma koji zaključuju nosilac pripremnih poslova i zainteresovani korisnik prostora, uz saglasnost Vlade.

U slučaju iz stava 1 ovog člana troškove izrade planskog dokumenta snosi zainteresovani korisnik prostora.

Proceduru izrade i donošenja planskog dokumenta po skraćenom postupku propisuje Vlada.

Način uvida i postupanja

Član 59

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

Finansijska sredstva za izradu

Član 60

Finansijska sredstva za izradu planskog dokumenta obezbjeđuju se iz budžeta Crne Gore, odnosno budžeta lokalne samouprave.

Zainteresovani korisnici prostora mogu finansirati odnosno učestvovati u finansiranju izrade planskog dokumenta.

5. Sprovođenje planskih dokumenata

a) Instrumenti sprovođenja planskih dokumenata

Urbanistička parcela

Član 61

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

Na urbanističku parcelu mora se obezbijediti kolski odnosno pješački pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Usklađivanje sa planom parcelacije

Član 62

U cilju sprovođenja planskog dokumenta, nosilac pripremnih poslova dužan je da, u roku od sedam dana od dana donošenja, planski dokument dostavi Katastru.

Planski dokument dostavlja se Katastru u digitalnoj formi, u formatu koji propiše ministarstvo nadležno za poslove katastra, uz prethodno pribavljenu saglasnost Ministarstva.

Katastar je dužan je da, po službenoj dužnosti, plan parcelacije iz planskog dokumenta ovjeri i sprovede kroz katastarski operat u roku od 30 dana od dana dostavljanja.

Katastar grafički iskazuje urbanističku parcelu na kopiji plana, u skladu s planom parcelacije, u istoj razmjeri u kojoj je izrađen planski dokument.

Katastar, na zahtjev zainteresovanog lica, odnosno organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole, donosi rješenje o urbanističkoj parceli, u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva.

Lokacija

Član 63

Lokacija je mjesto na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom.

Lokacija može biti jedna urbanistička parcela, više urbanističkih parcela ili dio jedne urbanističke parcele ili katastarska parcela na kojoj je smjernicama iz planskog dokumenta data mogućnost građenja, a nije formirana urbanistička parcela.

Ukoliko je lokacija dio jedne urbanističke parcele, odnosno ukoliko se na lokaciji realizuje planom definisana fazna izgradnja, potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost realizacije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Za izradu idejnog rješenja iz stava 3 ovog člana potrebna je saglasnost svih vlasnika zemljišta koje čini urbanističku parcelu.

Idejno rješenje iz stava 3 ovog člana podliježe reviziji u skladu sa članom 98 ovog zakona.

Idejno rješenje iz stava 3 ovog člana uslov je za dobijanje građevinske dozvole za faznu izgradnju objekta na dijelu urbanističke parcele.

Određivanje lokacije u posebnim slučajevima

Član 64

Vlada odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave može, za objekte od opšteg interesa, odrediti lokaciju, u skladu s namjenom prostora šire teritorijalne cjeline.

U postupku određivanja lokacije iz stava 1 ovog člana, Vlada odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave donosi odluku sa programskim zadatkom za raspisivanje javnog konkursa.

Javni konkurs raspisuje i sprovodi Ministarstvo odnosno organ lokalne uprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade.

Po sprovedenom javnom konkursu, Vlada odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave donosi odluku o izabranom rješenju, koje predstavlja sastavni dio planskog dokumenta.

Ako je inicijativu za određivanje lokacije u smislu stava 1 ovog člana podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi sprovođenja javnog konkursa padaju na njegov teret.

Način i postupak sprovođenja javnog konkursa propisuje Ministarstvo.

Odluka iz st.2 i 4 ovog člana objavljuje se u "Službenom listu Crne Gore".

Prenamjena

Član 65

Ako lokacija namijenjena planskim dokumentom za stanovanje, odnosno poslovnu djelatnost nije privedena namjeni, može se, u postupku izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, izvršiti prenamjena objekta u primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, osnovni parametri definisani planskim dokumentom, osim namjene površina, ostaju nepromijenjeni.

Lokacija nije privedena namjeni, u smislu stava 1 ovog člana, ako za objekat nije izdata građevinska dozvola ili ako se objekat za koji je izdata upotrebna dozvola ne koristi za namjenu predviđenu planskim dokumentom odnosno ako objekat nije u funkciji.

Monitoring realizacije planskih dokumenata

Član 66

Organ uprave odnosno organ lokalne uprave dužan je da prati realizaciju planskih dokumenata.

Organ lokalne uprave dužan je da do 31.decembra tekuće godine dostavi Ministarstvu izvještaj o realizaciji planskih dokumenata.

Podaci iz izvještaja o realizaciji planskih dokumenata unose se u Izvještaj iz člana 22 ovog zakona.

b) Urbanističko–tehnički uslovi

Sadržina urbanističko-tehničkih uslova

Član 67

Urbanističko–tehnički uslovi sadrže, naročito:

- 1) geodetsko-katastarske podloge;
- 2) elaborat parcelacije za urbanističku parcelu sa grafičkim i tabelarnim prikazom, podacima i površinama katastarskih parcela ili njihovih djelova koji ulaze u sastav urbanističke parcele, odnosno trase planiranog objekta;
- 3) situacioni plan s granicama urbanističke parcele i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno trase planiranog objekta, tj. mjesta na kome se izvode radovi kojima se prostor privodi namjeni predviđenoj planskim dokumentom;
- 4) namjenu objekta;
- 5) građevinsku i regulacionu liniju;
- 6) podatke o nosivosti tla i nivou podzemnih voda;
- 7) parametre za aseizmičko projektovanje, kao i druge uslove za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa;
- 8) uslove i mjere za zaštitu životne sredine;
- 9) uslove za pejzažno oblikovanje;
- 10) uslove za zaštitu od prirodnih katastrofa i tehničko-tehnoloških nesreća;
- 11) uslove i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline;
- 12) uslove za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
- 13) uslove za objekte koji mogu uticati na bezbjednost vazdušnog saobraćaja;
- 14) mogućnost fazne gradnje objekta;
- 15) uslove za priključenje na infrastrukturu;
- 16) uslove za objekte koji mogu uticati na promjene u vodnom režimu;
- 17) potrebe za geološkim, hidrološkim, geodetskim i drugim ispitivanjima.

Za zgrade, osim uslova iz stava 2 ovog člana, urbanističko–tehnički uslovi sadrže i:

- 1) maksimalnu spratnost zgrade, odnosno maksimalnu visinsku kotu zgrade;
- 2) maksimalno dozvoljeni kapacitet zgrade (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti);
- 3) vrstu materijala za fasade, posebno u obalnom području;
- 4) vrstu materijala za krovni pokrivač i njegov nagib;
- 5) uslove za parkiranje odnosno garažiranje vozila;
- 6) uslove oblikovanja i materijalizacije;
- 7) uslove za energetska efikasnost.

c) Državni urbanista i lokalni urbanista

Nadležnost

Član 68

U cilju unapređenja sprovođenja planskih dokumenata, odnosno izdavanja građevinske dozvole, zaštite autentičnosti prostora i identiteta naselja, obezbjeđenja kvaliteta arhitektonskih rješenja, unapređenja vizuelnog kvaliteta objekata i naselja, zaštite prava lica sa invaliditetom,

obezbjedenja i promocije najbolje prakse u oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata imenuje se državni urbanista odnosno lokalni urbanista (u daljem tekstu: Urbanista).

Urbanista:

- daje mišljenja i predloge o svim značajnim pitanjima strateških dokumenata, koji se odnose na oblast uređenja prostora i izgradnje objekata;
- provjerava da li je revidovani glavni projekat, revidovano idejno rješenje odnosno idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima u pogledu uslova iz stava 1 ovog člana i osnovnim urbanističkim parametrima (maksimalna spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti);
- vrši druge poslove od značaja za uređenje prostora i izgradnju objekata.

Izuzetno, od stava 2 alineja 2 ovog člana, za inženjerske objekte Urbanista provjerava samo uslove u pogledu zaštite prava lica sa invaliditetom.

Ako je revidovani glavni projekat, revidovano idejno rješenje odnosno idejno rješenje izrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i ako su obezbijeđeni uslovi shodno stavu 1 ovog člana urbanista ovjerava revidovani glavni projekat odnosno idejno rješenje elektronskim potpisom.

Ako revidovani glavni projekat, revidovano idejno rješenje odnosno idejno rješenje nije izrađen u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i/ili ako nijesu obezbijeđeni uslovi shodno stavu 1 ovog člana Urbanista je dužan da predloži Inženjerskoj komori Crne Gore (u daljem tekstu: Komora) brisanje iz registra fizičkog lica i/ili privrednog društva.

Urbanista može imati stručnu službu.

Državni urbanista daje saglasnost na programski zadatak.

Imenovanje Urbaniste

Član 69

Urbanistu imenuje Vlada odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave, na period od pet godina.

Urbanista može biti diplomirani inženjer arhitekture ili diplomirani prostorni planer koji posjeduje kvalifikaciju VII 1 podnivoa okvira kvalifikacija sa deset godina radnog iskustva u oblasti urbanisma i arhitektonske prakse.

Dvije ili više jedinica lokalne samouprave mogu imenovati zajedničkog Urbanistu.

Povjeravanje poslova Državnog urbaniste

Član 70

Izuzetno od člana 69 ovog zakona, poslovi Državnog urbaniste mogu se povjeriti pravnom licu odnosno ustanovi, u skladu sa propisom Vlade.

U slučaju iz stava 1 ovog člana odgovorno lice pravnog lica odnosno ustanove mora ispunjavati uslove iz člana 69 stav 2 ovog zakona.

d) Rješavanje imovinsko–pravnih odnosa na urbanističkoj parceli

Sporazumno rješavanje imovinsko–pravnih odnosa

Član 71

U cilju sprovođenja planskog dokumenta odnosno izdavanja građevinske dozvole, vlasnici katastarskih parcela, koje su dio iste urbanističke parcele (u daljem tekstu: vlasnici) svoje imovinsko–pravne odnose, rješavaju sporazumno.

Ako vlasnici ne postignu sporazum o naknadi, mogu se obratiti sudu radi određivanja naknade.

U slučaju iz stava 2 ovog člana primjenjuje se zakon kojim se određuje naknada za eksproprijaciju nepokretnost.

Rješavanje imovinsko–pravnih odnosa na osnovu odluke suda

Član 72

Ako se vlasnici ne sporazumiju o načinu rješavanja imovinsko–pravnih odnosa, sud o tome može, u vanparničnom postupku, donijeti odluku, uz shodnu primjenu zakona kojim se uređuje upravljanje i korišćenje zajedničke stvari.

Postupak iz stava 1 ovog člana može da pokrene svaki vlasnik.

Predlog za pokretanje postupka u smislu stava 1 ovog člana odnosi se na sve vlasnike i sadrži podatke o katastarskim parcelama, podatke o urbanističkoj parceli, kao i razloge zbog kojih se postupak pokreće.

Odluka suda

Član 73

Sud će u vanparničnom postupku nastojati da vlasnici sporazumno urede način rješavanja imovinsko–pravnih odnosa.

Sporazum vlasnika iz stava 1 ovog člana, sud će unijeti u zapisnik kao sudsko poravnjanje, ako se vlasnici sa tim saglase.

Ako vlasnici ne postignu sporazum u smislu stava 1 ovog člana, sud će donijeti odluku kojim će se pravično urediti način rješavanja imovinsko–pravnih odnosa (ortačka gradnja, pravo preče gradnje i sl.).

Pri donošenju odluke iz stava 3 ovog člana sud će voditi računa o: cilju planskog dokumenta, normalnom riziku za vlasnike, javnom interesu, posebnim i zajedničkim interesima vlasnika katastarskih parcela, spremnosti vlasnika da ispune svoje obaveze, vrijednosti i veličini katastarskih parcela, imovinskim prilikama vlasnika, običajima i prilikama na tržištu, broju vlasnika, kao i o svim drugim okolnostima slučaja.

Sud će, vodeći računa o kriterijumima iz stava 4 ovog člana, ustanoviti pravo preče gradnje u korist jednog ili više vlasnika, ako ne postoje uslovi za ortačku gradnju svih vlasnika ili ako se vlasniku koji ne gradi izmire sve obaveze ili ako mu se pruži dovoljno obezbjeđenja (bankarska garancija, hipoteka, fiducijarna svojina) da će planski dokument na urbanističkoj parceli u cjelosti biti sproveden u roku iz građevinske dozvole.

Vlasnicima koji na osnovu odluke suda ne učestvuju u sprovođenju planskog dokumenta pripada pravična naknada na ime naknade štete koju trpe zbog toga, u skladu sa zakonom kojim se uređuje eksproprijacija.

Pravo preče gradnje iz stava 5 ovog člana upisuje se u katastar nepokretnosti (zabilježba prava preče gradnje).

Eksproprijacija nepokretnosti

Član 74

Kad vlasnici nijesu postigli sporazum o rješavanju imovinsko–pravnih odnosa za zemljište na kojem je predviđena izgradnja objekata određenih propisom Vlade sprovodi se postupak eksproprijacije, u skladu zakonom kojim se uređuje ekproprijacija.

U slučaju iz stava 1 ovog člana eksproprijacija se može sprovesti u korist fizičkog ili pravnog lica (u daljem tekstu korisnik eksproprijacije).

Kad je broj katastarskih parcela veći od deset i kad je broj vlasnika katastarskih parcela veći od deset, korisnik eksproprijacije je dužan da dostavi i dokaz o objavi ponude vlasnicima nepokretnosti.

Ponuda iz stava 3 ovog člana objavljuje se u jednom dnevnom listu koji izlazi i distribuira se na teritoriji Crne Gore i sadrži:

- označenje objekta koji se planira graditi;
- označenje katastarskih parcela i katastarske opštine;
- visinu pravične vrijednosti koja se nudi za sticanje prava svojine ili za njeno ograničenje, s rokovima isplate.

Zakonsko pravo preče kupovine

Član 75

U slučaju prodaje katastarske parcele, koja je dio urbanističke parcele, od strane jednog vlasnika, ostali vlasnici imaju pravo preče kupovine.

Ako ostali vlasnici ne izjave, u roku od 60 dana od dostavljanja pisane ponude o namjeravanoj prodaji i o uslovima prodaje, da prihvataju ponudu, vlasnik katastarske parcele je može prodati trećem licu, ali samo pod istim uslovima ili za višu cijenu.

Imalac prava preče kupovine dužan je da, istovremeno sa izjavom da kupuje katastarsku parcel, isplati ugovorenu cijenu ili da je položi kod suda ili kod notara.

Tužba za poništenje ugovora zbog povrede prava preče kupovine može se podnijeti u roku od tri godine od dana njegovog zaključenja.

Zakonsko pravo preče kupovine ne može se otuđiti.

Neznatni dio

Član 76

Kad katastarska parcela predstavlja neznatni dio urbanističke parcele, vlasnik katastarske parcele koja predstavlja pretežni dio iste urbanističke parcele može predložiti izmjenu planskog dokumenta po skraćenom postupku.

Ako se izmjena planskog dokumenta ne može izvršiti saglasno stavu 1 ovog člana, neznatni dio može se eksproprijirati u korist državne svojine, u skladu sa zakonom kojim se uređuje eksproprijacija.

Neznatni dio, u smislu stava 1 ovog člana, iznosi do 15% urbanističke parcele.

III.UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Sadržina uređivanja

Član 77

Uređivanjem građevinskog zemljišta smatra se opremanje zemljišta na način koji omogućava implementaciju planskog dokumenta.

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

Uređivanje građevinskog zemljišta obezbjeđuje lokalna samouprava, u skladu sa Programom.

Lokalna samouprava nije obavezna da obezbijedi uređivanje građevinskog zemljišta za objekte od opšteg interesa za koje investitor ne plaća naknadu za komunalno opremanje, ako uređivanje građevinskog zemljišta za ove objekte nije predviđeno Programom.

Priprema za komunalno opremanje

Član 78

Priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata, naročito:

- 1) rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, izradu planske, tehničke i druge dokumentacije;
- 2) preduzimanje mjera zaštite spomenika kulture i zaštite spomenika prirode koji bi mogli biti ugrožen i radovima na pripremi zemljišta;
- 3) rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, kao i premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija.

Komunalno opremanje

Član 79

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta obuhvata građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, a naročito:

- 1) komunalnih objekata i instalacija za vodovod, fekalnu i atmosfrsku kanalizaciju i javnu rasvjetu do priključka na urbanističku parcelu uključujući i priključak;
- 2) trgova, pločnika, skverova, javnih parkirališta u naselju, zelenih površina u naselju, blokovskog zelenila, terena za rekreaciju, dječijih igrališta, parkova, pješačkih staza i travnjaka, biciklističkih staza, javnih gradskih komunalnih objekata i groblja;
- 3) objekata za odlaganje i preradu otpada;
- 4) priključaka komunalnih instalacija čija funkcija može biti od značaja u uslovima nastanka vanredne situacije, elementarnih nepogoda ili radi zaštite države.

Naknada za građenje i komunalni doprinos

Član 80

Za uređivanje građevinskog zemljišta plaća se naknada za građenje i komunalni doprinos.

Naknada za građenje

Član 81

Za uređivanje građevinskog zemljišta iz člana 79 tačka 1 ovog zakona investitor plaća naknadu za građenje.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor ne plaća naknadu za građenje za:

- objekte od opšteg interesa;
- rekonstrukciju objekata i postrojenja koji svojim sadržajem predstavljaju rizik za životnu sredinu i zdravlje ljudi, uz prethodno pribavljeno mišljenje organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine;
- objekte iz člana 147 stav 1 tač. 1, 3 i 4 ovog zakona.

Naknada za građenje ne obračunava se za podzemne etaže visokogradnje.

Odredba stava 2 ovog člana ne odnosi se na objekte izgrađene bez građevinske dozvole.

Jedinica lokalne samouprave može, pored slučajeva iz stava 2 ovog člana, propisati i druge slučajeve u kojima investitor ne plaća naknadu za građenje.

Uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za građenje propisuje jedinica lokalne samouprave, u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, učešća investitora u komunalnom opremanju i dr., uz prethodnu saglasnost Vlade.

Komunalni doprinos

Član 82

Za uređivanje građevinskog zemljišta iz člana 79 tač. 2, 3 i 4 ovog zakona vlasnici građevinskog zemljišta plaćaju komunalni doprinos.

Uslove, način, rokove i postupak plaćanja doprinosa iz stava 1 ovog člana propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

Uređivanje građevinskog zemljišta od strane investitora

Član 83

Uređivanje građevinskog zemljišta iz člana 79 tačka 1 ovog zakona može izvršiti i investitor.

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

Finansijska sredstva za uređivanje građevinskog zemljišta

Član 84

Finansijska sredstva za uređivanje građevinskog zemljišta obezbjeđuju se iz:

- 1) naknada za građenje;
- 2) komunalnog doprinosa;
- 3) sredstava javno-privatnog partnerstva;
- 4) drugih izvora u skladu sa zakonom.

Za objekte od značaja za Crnu Goru koji se grade na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave, sredstva za uređivanje građevinskog zemljišta mogu se obezbjediti iz budžeta Crne Gore.

Finansijska sredstva iz st 1 i 2 ovog člana uplaćuju se na posebne račune budžeta jedinice lokalne samouprave i mogu se koristiti samo za uređivanje građevinskog zemljišta na prostoru na kojem se objekat gradi odnosno za uređivanje građevinskog zemljišta iz člana 79 tač. 2, 3 i 4 ovog zakona.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, sredstva od naknade za građenje mogu se koristiti za uređivanje građevinskog zemljišta drugih prostora, ako je prostor na kojem se objekat gradi u potpunosti komunalno opremljen.

IV. IZGRADNJA OBJEKATA

1. Posebne odredbe

Izgradnja objekata

Član 85

Izgradnja objekata je skup radnji koji obuhvata, izradu projektne dokumentacije, reviziju projektne dokumentacije, izdavanje građevinske dozvole, građenje objekta, stručni nadzor nad građenjem objekta i izdavanje upotrebne dozvole.

Uslov izgradnje

Član 86

Izgradnja objekata može se obavljati samo u skladu sa ovim zakonom, propisima donesenim na osnovu ovoga zakona i posebnim propisima.

Osnovni zahtjevi za objekat

Član 87

Osnovni zahtjevi za objekat su zahtjevi koje objekat, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku izgradnje 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 korišćenja 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, niti da uzrokuje prekoračenje dozvoljenih graničnih vrijednosti uticaja na životnu sredinu ili na klimu, tokom izgradnje, korišćenja 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, vazduh 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 otpada; ili
 - g) prisustvom vlage u djelovima objekta ili na površinama unutar objekta;
- 4) bezbjednost i pristupačnost pri korišćenju 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 korišćenju 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 osvjtljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da količina potrebne energije koja se koristi bude mala, 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) ponovno korišćenje 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 88

Od osnovnih zahtjeva za objekat može se odstupiti u slučaju ako je to uređeno posebnim popisom.

Građevinski proizvod

Član 89

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

Uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

Član 90

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 i stambeno-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.

Bliži uslovi i način prilagođavanja iz st. 1, 2, 3 i 4 ovog člana utvrđuju se propisom Ministarstva.

Tehnički propisi

Član 91

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

Odredbe posebnih zakona i propisa donesenih na osnovu tih zakona koji utiču na ispunjavanje osnovnog zahtjeva za objekat ili na drugi način uslovljavanju izgradnju objekta ili utiču na objekat i druge proizvode koji se ugrađuju u objekat, primjenjuju se u sprovođenju ovoga zakona i propisa donesenih na osnovu istog, ako ovim zakonom nije propisano drukčije.

Tehničke propise iz st. 1 i 2 ovog člana donosi Ministarstvo, odnosno ministarstvo nadležno za poslove za koje se donosi tehnički propis.

Zabrana priključenja na tehničku infrastrukturu

Član 92

Gradilište, odnosno objekat na kome se izvode radovi bez građevinske dozvole i glavnog projekta, odnosno idejnog rješenja ili objekat koji je izgrađen bez građevinske dozvole i glavnog projekta, odnosno idejnog rješenja ne može biti priključen na tehničku infrastrukturu (elektroenergetsku, vodovodnu, kanalizacionu, putnu i dr.).

2. Projektna dokumentacija

Pojam projektne dokumentacije

Član 93

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

Obavještenje o imenovanju projektanta investitor je dužan da, u roku od sedam dana od dana donošenja, dostavi Komori, radi objavljivanja na internet stranici Komore, kao i nadležnom inspekcijskom organu.

Vrste projektne dokumentacije

Član 94

Projektna dokumentacija, zavisno od vrste objekta i nivoa razrade, izrađuje se kao:

- 1) idejno rješenje (generalni projekat);
- 2) glavni projekat i
- 3) izvođački projekat.

Projektnu dokumentaciju iz stava 1 ovog člana, u zavisnosti od vrste odnosno namjene objekta, čine projekti:

- 1) arhitektonski (arhitektura objekta, unutrašnja arhitektura, pejzažna arhitektura);
- 2) građevinski;
- 3) elektroinstalacija;
- 4) termotehnički i mašinski.

Izradi projekata iz stava 2 ovog člana, u zavisnosti od vrste objekta odnosno namjene objekta, ako je propisano posebnim zakonom odnosno tehničkim propisom, prethodi izrada projekata ili elaborata: geomehanika, geodezija, tehnologija i dr., a elaborate odnosno projekte procjene uticaja na životnu sredinu, seizmičkog rizika – analize povredljivosti, protivpožarne zaštite, toplotne i zvučne zaštite objekta, energetske efikasnosti, zaštite kulturnih dobara i dr., se izrađuju u toku izrade ili nakon njihove izrade.

Način izrade, razmjeru i bližu sadržinu projektne dokumentacije iz st. 1 i 2 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Idejno rješenje

Član 95

Idejno rješenje je projekat kojim se utvrđuju: generalna koncepcija; tehničko-tehnološke i ekonomske karakteristike i opravdanost za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u ambijentalni prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Idejno rješenje radi se za potrebe: investitora; provjere atraktivnih lokacija u planskoj dokumentaciji putem javnog konkursa; izrade urbanističkog projekta i za potrebe izdavanja građevinske dozvole u slučaju iz člana 63 stav 3, člana 107 ovog zakona, kao i za porodičnu stambenu zgradu.

Idejno rješenje koje se izrađuje za potrebe izdavanja građevinske dozvole u slučaju iz člana 63 stav 3, člana 107 ovog zakona, kao i za izgradnju porodične stambene zgrade, izrađuje se na osnovu urbanističko-tehničkih uslova.

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 5 ovog člana, na idejno rješenje saglasnost daje Ministarstvo i organ državne uprave nadležan za poslove infrastrukture na koju se odnosi koridor.

Glavni projekat

Član 96

Glavni projekat je projekat kojim se utvrđuju tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta sa opremom i instalacijama i vrijednost radova na izgradnji objekta.

Glavni projekat se izrađuje na osnovu urbanističko-tehničkih uslova i idejnog rješenja ako je na osnovu njega izdata načelna građevinska dozvola.

Glavni projekat se izrađuje za potrebe izdavanja građevinske dozvole i za potrebe građenja objekta.

Glavni projekat, u zavisnosti od vrste objekta, sadrži:

- 1) arhitektonsko, odnosno građevinsko rješenje objekta,
- 2) proračun stabilnosti objekta sa dimenzionisanjem karakterističnih presjeka, proračun stabilnosti temeljenja (fundiranja) objekta, kao i proračune iz oblasti građevinske fizike i energetske efikasnosti zgrada;
- 3) razradu tehničko-tehnoloških i eksploatacionih karakteristika objekta sa opremom i instalacijama, uključujući i energetske karakteristike zgrada;
- 4) tehnička rješenja priključaka objekta na odgovarajuću saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu;
- 5) razradu uređenja slobodnih površina (urbanističke parcele odnosno lokacije);
- 6) tehnička rješenja za zaštitu objekta od atmosferskih uticaja, zaštite od požara i eksplozije, zaštite na radu i zaštite saobraćaja i susjednih objekata;
- 7) rješenja za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, za objekat u javnoj upotrebi odnosno rješenja za nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama za stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova;
- 8) razradu mjera za sprječavanje ili smanjenje negativnih uticaja zahvata na životnu sredinu;
- 9) troškove izgradnje objekta i
- 10) druge tehničke podloge i proračune, u skladu sa namjenom objekta.

Za objekte od opšteg interesa, obavezni sadržaj glavnog projekta je studija seizmičkog rizika.

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

Glavni projekat može da sadrži razradu detalja za izvođenje radova obuhvaćenih glavnim projektom, kao i tehničko-tehnološka i organizaciona rješenja za izgradnju objekta.

Bliži sadržaj studije iz stava 5 ovog člana propisuje Ministarstvo

Izvođački projekat

Član 97

Izvođačkim projektom razrađuju se detalji za izvođenje radova obuhvaćenih glavnim projektom.

Izvođački projekat sadrži crteže i tekstualne opise čime se objekat u potpunosti definiše za građenje odnosno rekonstrukciju.

Projekat iz stava 1 ovog člana, se može izrađivati i u fazama.

Izvođački projekat se izrađuje za potrebe građenja objekta, ukoliko glavnim projektom nijesu razrađeni detalji za građenje.

3. Revizija projektne dokumentacije

Obaveza revizije

Član 98

Idejno rješenje odnosno glavni projekat podliježe reviziji.

Revizija iz stava 1 ovog člana obuhvata: provjeru usklađenosti projekta sa urbanističko-tehničkim uslovima; usklađenost sa zakonom i drugim propisima; međusobnu usklađenost svih djelova projektne dokumentacije, kao i provjeru predmjera i predračuna svih radova na izgradnji objekta u glavnom projektu.

Vršioca revizije određuje investitor.

Obavještenje o određivanju revidenta investitor je dužan da, u roku od sedam dana od dana donošenja, dostavi Komori, radi objavljivanja na internet stranici Komore, kao i nadležnom inspekcijском organu.

Troškove revizije idejnog rješenja odnosno glavnog projekta snosi investitor.

Način vršenja revizije idejnog rješenja odnosno glavnog projekta propisuje Ministarstvo.

Revizija projektne dokumentacije nije obavezna za porodične stambene zgrade.

Ponovna revizija

Član 99

U slučaju da, poslije revizije projektne dokumentacije, a prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, dođe do promjene tehničkih propisa, projektna dokumentacija se mora usaglasiti sa tim promjenama i podliježe ponovnoj reviziji.

Revizija projektne dokumentacije izrađene po propisima drugih država

Član 100

Projektna dokumentacija izrađena po propisima drugih država podliježe reviziji kojom se provjerava njena usklađenost sa ovim zakonom i drugim crnogorskim propisima.

Projektna dokumentacija izrađena prema propisima drugih država smatra se izrađenom prema ovom zakonu, ako je potvrđena njena usklađenost s crnogorskim propisima.

Projektna dokumentacija izrađena po propisima drugih država mora biti prevedena na crnogorski jezik od strane ovlaštenog sudskog prevodioca prije provjere usklađenosti. Pored prevoda na crnogorski jezik, dostavlja se i projekat na stranom jeziku.

Izveštaj o reviziji

Član 101

O izvršenoj reviziji projektne dokumentacije sačinjava se izvještaj potpisan od strane revidenta.

Revident je dužan da u izvještaju o izvršenoj reviziji projektne dokumentacije iz stava 1 ovog člana navede tačne i istinite konstatacije o usklađenosti sa uslovima iz člana 67 ovog zakona.

Ukoliko je izdata načelna građevinska dozvola, revident je dužan da u izvještaju o reviziji na glavni projekat navede tačne i istinite konstatacije o usklađenosti glavnog projekta sa idejnim rješenjem.

Revident solidarno odgovara sa projektantom za slučaj neusklađenosti projektne dokumentacije sa uslovima iz člana 67 ovog zakona, kao i za štetu koja bi mogla da se desi investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti.

Izveštaj i projekat iz stava 1 ovog člana dostavljaju se investitoru.

Izveštaj iz stava 1 ovog člana revident je dužan da, dostavi Komori, radi objavljivanja na internet stranici Komore, kao i nadležnom inspekcijском organu.

4. Građevinska dozvola

Nadležnost za izdavanje građevinske dozvole

Član 102

Građevinsku dozvolu za građenje objekata izdaje organ lokalne uprave.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, organ uprave izdaje građevinsku dozvolu za:

- 1) državne objekte od opšteg interesa;
- 2) objekte bazne i hemijske industrije; crne i obojene metalurgije; objekte za proizvodnju celuloze i papira; objekte za preradu kože i krzna; objekte u kojima se proizvode i/ili skladište opasne materije i slične objekte i postrojenja koja bi svojim radom mogla ugroziti životnu sredinu;
- 3) hotele, bioskopske, izložbene i slične dvorane, koji imaju preko 1.000 m² bruto građevinske površine;
- 4) objekte koji čine prostornu i funkcionalnu cjelinu sa državnim objektima od opšteg interesa, definisanih planskim dokumentom;
- 5) silose zapremine preko 1.000 m³;
- 6) hale raspona preko 30 m, konstrukcije sistema ljuske, prednapregnute i spregnute konstrukcije i kupole;
- 7) skladišta preko 1.000 m² bruto građevinske površine;
- 8) mostove raspona preko 30 m;
- 9) tunele dužine preko 100 m.

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole

Član 103

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor u elektronskom obliku.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana sadrži osnovne podatke o objektu i investitoru, kao i sledeću dokumentaciju:

- 1) glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj reviziji;

- 2) dokaz o osiguranju od odgovornosti privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika (u daljem tekstu: privredno društvo), koje je izradilo glavni projekat i privrednog društva koje je revidovalo glavni projekat, u skladu sa ovim zakonom.

Izuzetno od stava 2 tačka 1 ovog člana za porodične stambene zgrade podnosi se idejno rješenje.

Organ uprave odnosno organ lokalne uprave dužan je da zahtjev za izdavanje građevinske dozvole objavi na internet stranici u roku od jednog dana od dana podnošenja i obavijesti zainteresovanu javnost o javnom uvidu u dokumentaciju podnijetu uz zahtjev i podnošenju prigovora u pogledu činjenica koje mogu imati uticaja na izdavanje građevinske dozvole.

U slučaju iz stava 4 ovog člana organ uprave odnosno organ lokalne uprave određuje mjesto i rok u kom se može vršiti javni uvid i podnositi prigovori.

Dostavljanje dokumentacije Urbanisti

Član 104

Organ uprave odnosno organ lokalne uprave dužan je da, u roku od jednog dana od dana podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, dostavi Urbanisti revidovani glavni projekat, revidovano idejno rješenje odnosno idejno rješenje, radi provjere njihove usklađenosti sa odredbom člana 68 stav 2 alineja 2 ovog zakona.

Provjeru u smislu stava 1 ovog člana Urbanista je dužan da izvrši u roku od pet dana od dana dostavljanja projekta iz stava 1 ovog člana.

Ako je glavni projekat odnosno idejno rješenje izrađen odnosno revidovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima Urbanista je dužan da to potvrdi elektronskim potpisom.

U slučaju da projekat iz stava 1 ovog člana nije izrađen odnosno revidovan u skladu sa stavom 1 ovog člana, Urbanista je dužan da obavještenje o tome dostavi organu uprave odnosno organu lokalne uprave elektronskim putem.

Uslovi za izdavanje građevinske dozvole

Član 105

Organ uprave odnosno organ lokalne uprave izdaje građevinsku dozvolu kada utvrdi:

- 1) da je dostavljena dokumentacija propisana članom 103 ovog zakona;
- 2) da je glavni projekat izradilo privredno društvo i revidovalo privredno društvo koje shodno ovom zakonu ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti izrade projektne dokumentacije odnosno revizije;
- 3) da je dostavljen dokaz o osiguranju od odgovornosti privrednog društva koje je izradilo glavni projekat i privrednog društva koje je revidovalo glavni projekat, u skladu sa ovim zakonom;
- 4) da je glavni projekat propisno ovjeren od strane projektanta i revidenta;
- 5) da su dostavljene saglasnosti, mišljenja i drugi dokazi ako je uređeno posebnim zakonima;
- 6) da je Urbanista elektronskim potpisom potvrdio da je glavni projekat odnosno idejno rješenje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i odredbom člana 68 stav 2 alineja 2 ovog zakona i
- 7) da je dostavljen dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na lokaciji ili dokaz o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Izdavanje građevinske dozvole

Član 106

Dokaze iz člana 105 stav 1 tač. 5, 6 i 7 ovog zakona pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti.

Za izdavanje dokaza iz člana 105 stav 1 tač. 5, 6 i 7 ovog zakona ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

Službeno lice u organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole dužno je da u roku od jednog dana od dana prijema potvrde Urbaniste iz člana 105 stav 1 tačka 6 ovog zakona, nadležnim organima, odnosno institucijama zatraži dokaze iz člana 105 stav 1 tač. 5 i 7 ovog zakona.

Tokom sprovođenja postupka izdavanja građevinske dozvole, organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole vrši provjeru ispunjenosti uslova za izdavanje građevinske dozvole iz člana 105 ovog zakona i ne upušta se u ocjenu projektne dokumentacije, niti ispituje vjerodostojnost dokumenata koje pribavlja u tom postupku.

Organ javne uprave dužan je da u roku od tri dana od dana prijema zahtjeva od organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole odgovori i dostavi elektronski potpisane tražene dokaze, koji u skladu sa ovim zakonom i posebnim zakonom utvrđuju uslove za izgradnju objekata.

Ukoliko organ javne uprave ne dostavi dokaze iz člana 105 stav 1 tač. 5 i 7 ovog zakona u roku od tri dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom.

Ukoliko bi nastupila šteta zbog nedostavljanja dokaza iz člana 105 stav 1 tačka 7 ovog zakona, odgovornost za štetu snosi organ javne uprave čiji je propust izazvao štetu.

U postupku izdavanja građevinske dozvole svaki posebni dio glavnog projekta ovjerava se elektronskim potpisom ovlašćenog lica.

Načelna građevinska dozvola

Član 107

Izuzetno od člana 103 ovog zakona, investitor može, za objekte iz člana 4 ovog zakona, podnijeti zahtjev za izdavanje načelne građevinske dozvole.

Zahtjev iz stava 1 ovog člana sadrži osnovne podatke o objektu i investitoru, kao i sledeću dokumentaciju:

- 1) idejno rješenje sa izvještajem o izvršenoj reviziji i
- 2) dokaz o osiguranju od odgovornosti privrednog društva koje je izradilo idejno rješenje i privrednog društva koje je revidovalo idejno rješenje.

Na postupak izdavanja načelne građevinske dozvole, shodno se primjenjuju odredbe člana 106 ovog zakona.

Investitor kome je izdata načelna građevinska dozvola ne može započeti građenje objekta bez građevinske dozvole izdate na glavni projekat.

Rok važenja načelne građevinske dozvole

Član 108

Načelna građevinska dozvola prestaje da važi ukoliko se investitor, u roku od dvije godine od dana izdavanja, ne podnese zahtjev za građevinsku dozvolu organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole.

Izdavanje građevinske dozvole

Član 109

Načelna građevinska dozvola i građevinska dozvola izdaje se u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Građevinska dozvola sadrži, naročito: osnovne podatke o podnosiocu zahtjeva, vodećem projektantu i revidentu; lokaciju; vrstu i namjenu objekta i faznost građenja objekta.

Građevinska dozvola objavljuje se na sajtu organa uprave, odnosno organa lokalne uprave, u roku od jednog dana od dana izdavanja.

Izdavanje građevinske dozvole do privođenja lokacije namjeni

Član 110

Na postojećem objektu čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta može se u okviru postojećeg gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu.

Stav 1 ovog člana ne primjenjuje se na objekte građene bez građevinske dozvole odnosno suprotno građevinskoj dozvoli.

U slučaju iz stava 1 ovog člana shodno se primjenjuju odredbe člana 105 ovog zakona.

Centralni registar projektne dokumentacije

Član 111

Organ uprave dužan je da vodi Centralni registar projektne dokumentacije i izvještaja o izvršenoj reviziji te dokumentacije, na osnovu koje se izdaje načelna građevinska dozvola i građevinska dozvola.

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

Odlučivanje po žalbi

Član 112

Po žalbi protiv rješenja o građevinskoj dozvoli koju izdaje organ lokalne uprave odlučuje glavni administrator, a po žalbi protiv rješenja koje izdaje organ uprave odlučuje Ministarstvo.

Upoznavanje lokalne javnosti sa građevinskom dozvolom

Član 113

Investitor je dužan da na vidnom i pristupačnom mjestu izgradnje objekta istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli (broj i datum rješenja, podaci o investitoru, izvođaču radova, privrednom društvu koje je izradilo projektnu dokumentaciju, vodećem projektantu, revidentu, vršiocu stručnog nadzora, roku završetka radova i dr.), u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske dozvole.

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

Rok važenja građevinske dozvole

Član 114

Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole.

Ako investitor ne započne građenje objekta u roku iz stava 1 ovog člana, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

U građevinskoj dozvoli utvrđuje se rok u kom se radovi moraju završiti i to:

- 1) pet godine od dana izdavanja građevinske dozvole za novi objekat;
- 2) dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole za objekat koji se rekonstruiše.

Ako se radovi na objektu ne završe u roku iz stava 3 ovog člana, na zahtjev investitora rok se može produžiti.

Dostavljanje građevinske dozvole

Član 115

Organ uprave odnosno organ lokalne uprave koji je izdao građevinsku dozvolu dostavlja istu u elektronskoj formi organu nadležnom za inspekcijske poslove u roku od jednog dana od dana izdavanja i obavještava ga da je projektna dokumentacija na koju je izdata građevinska dozvola u Centralnom registru projektne dokumentacije.

Prijava za radove adaptacije

Član 116

Ako se na postojećem objektu izvode radovi adaptacije, investitor o tim radovima podnosi prijavu organu uprave, odnosno organu lokalne uprave.

Uz prijavu iz stava 1 ovog člana investitor podnosi opis radova.

Ukoliko organ iz stava 1 ovog člana utvrdi da se radovi navedeni u prijavi smatraju radovima adaptacije, u roku od sedam dana od dana prijema prijave, dostaviće investitoru obavještenje da može otpočeti sa prijavljenim radovima.

U slučaju da organ iz stava 1 ovog člana utvrdi da se radovi navedeni u prijavi smatraju rekonstrukcijom objekta, u roku od sedam dana od dana prijema prijave, upozoriće investitora na neophodnost pribavljanja građevinske dozvole.

O početku radova adaptacije iz stava 3 ovog člana investitor obavještava nadležni inspekcijski organ sedam dana prije početka radova.

Promjena investitora

Član 117

Ako se u toku građenja objekta promijeni investitor, novi investitor dužan je da u roku od 15 dana od dana nastanka promjene podnese zahtjev nadležnom organu za promjenu imena u građevinskoj dozvoli.

Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana novi investitor je dužan priložiti dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na zemljištu radi izgradnje ili dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na objektu, radi rekonstrukcije objekta.

Zahtjev za izmjenu građevinske dozvole iz stava 1 ovog člana može se podnijeti do dana izdavanja upotrebne dozvole.

Rješenje u smislu stava 1 ovog člana donosi se u roku od sedam dana od dana podnošenja zahtjeva za promjenu imena u građevinskoj dozvoli.

5. Građenje objekta

Uslov građenja

Član 118

Građenju se može pristupiti na osnovu građevinske dozvole, revidovanog glavnog projekta, odnosno izvođačkog projekta ukoliko glavni projekat ne sadrži detalje neophodne za izvođenje i prijave radova iz člana 122 stav 5 ovog zakona.

Izuzetno od stava 1 ovog člana građenju porodične stambene zgrade može se pristupiti na osnovu građevinske dozvole, idejnog rješenja i prijave radova iz člana 122 stav 5 ovog zakona.

Pripremni radovi za građenje

Član 119

Pripremne radove za građenje investitor može započeti po izdavanju građevinske dozvole na glavni projekat.

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.

Bliži sadržaj elaborata iz stava 2 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Odredba stava 2 ovog člana ne odnosi se na građenje porodične stambene zgrade.

Pripremni radovi za izgradnju objekata od opšteg interesa

Član 120

Izuzetno od člana 119 ovog zakona, pripremni radovi većeg obima za izgradnju objekata od opšteg interesa, a koji su u zahvatu planskog dokumenta za koji je urađena strateška procjena uticaja na životnu sredinu i čije izvođenje traje duže vrijeme, mogu se izvoditi na osnovu saglasnosti Vlade.

Početak pripremnih radova iz stava 1 ovog člana investitor je dužan da prijavi nadležnom inspekcijском organu sedam dana prije početka tih radova.

Uz prijavu iz stava 2 ovog člana investitor, pored podataka propisanih zakonom kojim je uređen upravni postupak, podnosi dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu, elaborat iz člana 119 stav 2 ovog zakona i saglasnost Vlade.

U slučaju da je u sklopu pripremnih radova većeg obima neophodno izvesti radove na obezbjeđenju lokacije, kao i radove na konstrukciji objekta do nulte kote zemljišta, potrebno je uraditi glavni projekat odnosno izvođački projekat i reviziju istog, kao prilog elaborata o pripremnim radovima, koji se dostavlja nadležnom inspekcijском organu.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, ukoliko se gradi objekat u sklopu planskog dokumenta za koji nije urađena strateška procjena uticaja na životnu sredinu, investitor je dužan da uradi procjenu uticaja na životnu sredinu.

Vrste radova na građenju objekta

Član 121

Vrste radova na građenju objekta zavisno od vrste i namjene objekta su:

- građevinski radovi (zemljani, betonski, armiranobetonski, armirački, zidarski radovi, hidrotehnički radovi, injekcioni radovi, radovi na oblaganju površina malterom i drugi građevinski radovi);
- građevinsko-*zanatski* i završni radovi (izolaterski, fasaderski, krovopokrivački, limarski, stolarski, bravarski, kamenorezački, keramičarski, molersko-farbarski, završna obrada podova, gipsarski i drugi završni radovi);
- radovi na postavljanju i ugradnji elektroenergetskih instalacija i opreme;
- radovi na postavljanju i ugradnji telekomunikacionih instalacija i opreme;
- radovi na postavljanju i ugradnji termotehničkih instalacija i opreme;
- radovi na postavljanju hidrotehničkih instalacija i opreme;
- radovi na postavljanju tehnoloških instalacija i opreme.

Obaveze investitora

Član 122

Investitor je dužan da prije početka pripremnih radova odnosno građenja objekta odredi izvođača radova i stručni nadzor nad građenjem objekta.

Prije početka građenja objekta, investitor je dužan da izvođaču radova dostavi građevinsku dozvolu i glavni projekat, odnosno izvođački projekat, ukoliko glavni projekat ne sadrži detalje neophodne za izvođenje radova.

Obavještenje o određivanju izvođača radova i stručnog nadzora nad građenjem objekta investitor je dužan da, u roku od sedam dana od dana donošenja, dostavi Komori radi objavljivanja na internet stranici Komore.

Odredbе st. 1, 2 i 3 ovog člana ne odnose se na porodičnu stambenu zgradu.

Investitor je dužan da prijavi nadležnom inspekcijskom organu početak građenja objekta, u roku od sedam dana prije početka građenja objekta.

Uz prijavu iz stava 5 ovog člana, investitor dostavlja građevinsku dozvolu.

Prijava početka građenja objekta se objavljuje na sajtu nadležnog inspekcijskog organa.

Obaveze izvođača radova

Član 123

Izvođač radova dužan je da:

- 1) obezbijedi obilježavanje regulacionih i građevinskih linija, nivelacionih kota i objekta, odnosno trase na terenu, u skladu sa glavnim projektom;
- 2) organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja;
- 3) zaštititi stabla, živu ogradu i ostale zasade, koji se na osnovu posebnih propisa moraju čuvati i zaštititi tokom izvođenja građevinskih radova;

- 4) obezbijedi sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline (susjednih objekata i saobraćajnica);
- 5) obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenih građevinskih proizvoda, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćenog lica;
- 6) vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu;
- 7) obezbijedi mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja;
- 8) obradi i/ili zbrine građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima i
- 9) 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 6 ovog člana propisuje Ministarstvo.

Gradilišna dokumentacija

Član 124

Izvođač radova dužan je da na gradilištu ima:

- rješenje o registraciji izvođača radova u Centralnom registru privrednih subjekata;
- rješenje o upisu u registar Komore za izvođenje radova;
- obavještenje o određivanju i rješenje o upisu u registar Komore ovlašćenog inženjera građenja koji rukovodi građenjem objekta;
- obavještenje o određivanju i rješenje o upisu u registar Komore stručnog nadzornika;
- dokaz o osiguranju od odgovornosti izvođača radova i vršioca stručnog nadzora;
- građevinski dnevnik i građevinsku knjigu;
- građevinsku dozvolu;
- glavni projekat na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola i izvođački projekat ukoliko glavni projekat ne sadrži detalje neophodne za izvođenje, odnosno idejno rješenje;
- elaborat o uređenju gradilišta;
- protokol o obilježavanju lokacije i iskolčavanju objekta;
- zapisnike nadležnih inspeksijskih organa i
- drugu dokumentaciju koju je izvođač radova dužan da prikuplja i čuva tokom građenja.

Ako je za izgradnju objekta projektnom dokumentacijom predviđeno ugrađivanje djelova, elemenata i opreme koja je fabrički proizvedena, na gradilištu, uz dokumentaciju iz stava 1 ovog člana, mora imati i prateću dokumentaciju: sertifikat i/ili garanciju funkcionalnosti.

Nedostaci u glavnom projektu i nepredviđene okolnosti

Član 125

Ako izvođač radova primijeti nedostatke u glavnom projektu odnosno izvođačkom projektu, obavezan je pisanim putem, u roku od jednog dana od dana kada je primijetio nedostatke, upozori vršioca stručnog nadzora koji o tome obavještava privredno društvo koje je izradilo projekat.

Ako investitor ili privredno društvo koje je izradilo glavni projekat odnosno izvođački projekat bez odlaganja ne otkloni nedostatke na koje su bili upozoreni, vršilac stručnog nadzora

je dužan da u roku od tri dana od dana isteka upozorenja, obavijestiti o tome organ koji je izdao građevinsku dozvolu, kao i nadležni inspekcijski organ.

Ako nedostaci ugrožavaju život i zdravlje ljudi, sigurnost objekta, okolinu, saobraćaj ili susjedne objekte, izvođač radova, po nalogu vršioca stručnog nadzora, mora odmah da obustavi izvođenje radova, a vršilac stručnog nadzora o tome obavještava investitora i nadležni inspekcijski organ i daje nalog izvođaču radova da preduzme radnje shodno članu 141 ovog zakona.

Ako izvođač radova, zbog nepredviđenih okolnosti (nosivost tla, nivo podzemnih voda, promjene djelova elemenata i opreme koja je fabrički proizvedena i instalacije i sl.), ne može da izvodi radove po glavnom projektu odnosno izvođačkom projektu dužan je da o tome obavijesti vršioca stručnog nadzora koji o tome obavještava nadležni inspekcijski organ.

U slučaju iz stava 4 ovog člana investitor, odnosno privredno društvo koje je izradilo glavni projekat, odnosno idejno rješenje, dužan je da izvrši izmjenu i reviziju glavnog projekta, odnosno izmjenu idejnog rješenja.

Izvođač radova je dužan da obustavi radove i pisanim putem obavijesti nadležni organ u slučaju nailaska na arheološka nalazišta, fosile, aktivna klizišta, podzemne vode i sl.

Obaveza osiguranja gradilišta

Član 126

U slučaju da investitor ne završi objekat shodno članu 114 st. 3 i 4 ovog zakona, dužan je da gradilište za objekat zatvori na način kojim će se obezbijediti nesmetani saobraćaj, bezbjednost lica, susjednih objekata i okoline i postavi neprozirne zaštitne ograde oko gradilišta.

Ukoliko je na gradilištu iz stava 1 ovog člana, u gradskim zonama I i II, određenim u skladu sa odlukom jedinice lokalne samouprave kojom se uređuje komunalno opremanje građevinskog zemljišta, započeta zgrada, investitor je dužan da postavi neprozirni zastor na fasadi zgrade na kojem je prikazan izgled fasade objekta u razmjeri 1:1.

6. Stručni nadzor

Obaveza vršenja

Član 127

U toku građenja objekta investitor je dužan da obezbijedi stručni nadzor.

Obavještenje o određivanju vršioca stručnog nadzora investitor je dužan da, u roku od sedam dana od dana donošenja, dostavi Komori, radi objavljivanja na internet stranici Komore i nadležnom inspekcijskom organu.

Stručni nadzor nad građenjem objekta vrši se počev od dana izvođenja pripremnih radova na objektu do završetka svih radova i stavljanja objekta u upotrebu i obuhvata sve faze građenja.

Stručni nadzor iz stava 1 ovog člana obuhvata, naročito: kontrolu izvođenja radova prema projektnoj dokumentaciji; kontrolu usklađenosti radova; provjeru kvaliteta izvođenja radova i primjene zakona i drugih propisa; kontrolu kvaliteta materijala, instalacija i uređaja koji se ugrađuju; 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; 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.

Stručni nadzor nije obavezan za porodične stambene zgrade.

Vršenje stručnog nadzora

Član 128

Sva zapažanja tokom stručnog nadzora, vršilac stručnog nadzora upisuje u građevinski dnevnik.

Vršilac stručnog nadzora dužan je da, bez odlaganja, u pisanoj formi obavijesti investitora o nedostacima u projektnoj dokumentaciji, građenju objekta suprotno projektnoj dokumentaciji, zakonu i drugim propisima.

Vršilac stručnog nadzora dužan je da o građenju objekta suprotno projektnoj dokumentaciji, zakonu i drugim propisima, bez odlaganja, u pisanoj formi obavijesti nadležni inspekcijski organ.

Izveštaj o izvršenom stručnom nadzoru

Član 129

O izvršenom stručnom nadzoru na građenju objekta sačinjava se izvještaj, ovjeren i potpisan od strane vršioca stručnog nadzora.

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

Vršilac stručnog nadzora dužan je da u konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru navede tačne i istinite konstatacije o izvedenim radovima na građenju objekta i da izjavu da se objekat može namjenski koristiti.

Konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru mora da sadrži i izjavu izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i revidovanim projektom za građenje.

Konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru vršilac stručnog nadzora dužan je da dostavi Komori, radi objavljivanja na internet stranici Komore.

Vršilac stručnog nadzora solidarno odgovara sa izvođačem radova za slučaj neusklađenosti izgrađenog objekta sa projektnom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, kao i za štetu koja bi mogla da se desi investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti.

O vršenju stručnog nadzora po fazama građenja objekta, vršilac stručnog nadzora obavještava nadležni inspekcijski organ.

Način vršenja stručnog nadzora, način izrade i bližu sadržinu izvještaja o stručnom nadzoru propisuje Ministarstvo.

7. Upotreba objekta

Uslov korišćenja objekta

Član 130

Investitor ne može koristiti objekat za koji nije izdata upotrebna dozvola.

Nadležnost

Član 131

Upotrebnu dozvolu izdaje organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Upotrebna dozvola 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.

Protiv rješenja o izdavanju upotrebne dozvole može se izjaviti žalba na način propisan članom 112 ovog zakona.

Probni rad

Član 132

Kod objekata koji imaju ugrađene instalacije, opremu i postrojenja, koji služe tehnološkom procesu djelatnosti investitora, a ne samom objektu, investitor će po završetku montaže, pristupiti probnom radu, uz prethodno pribavljenu saglasnost nadležne inspekcije.

Nakon pribavljene saglasnosti, u smislu stava 1 ovog člana, inspektor za građevinarstvo u roku od 15 dana izdaje rješenje za probni rad.

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

Uslovi i trajanje probnog rada utvrđuju se projektom dokumentacijom.

Zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole

Član 133

Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole u elektronskom obliku, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova, odnosno od dobijanja izvještaja iz stava 2 ovog člana.

Uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole investitor prilaže izvještaj vršioca stručnog nadzora o izvedenom objektu sa izjavom da je objekat podoban za upotrebu.

Za objekte od opšteg interesa, kao i za objekte kod kojih je došlo do odstupanja od glavnog projekta u skladu sa članom 125 stav 4 ovoga zakona, osim dokumentacije iz stava 2 ovog člana, investitor dostavlja organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole i elaborat održavanja objekta.

Zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole objavljuje se na sajtu organa uprave, odnosno organa lokalne uprave u roku od jednog dana od dana podnošenja.

Upotrebna dozvola za porodične stambene zgrade

Član 134

Izuzetno od člana 133 ovog zakona, za izdavanje upotrebne dozvole za porodične stambene zgrade investitor uz zahtjev podnosi:

- 1) izjavu izvođača radova da je porodična stambena zgrada izgrađena u skladu sa građevinskom dozvolom i idejnim rješenjem;

- 2) elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane ovlaštene geodetske organizacije.

Izdavanje upotrebne dozvole

Član 135

Upotrebna dozvola izdaje se u roku od tri dana od dana prijema zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole.

Upotrebna dozvola objavljuje se na sajtu organa uprave, odnosno organa lokalne uprave u roku od jednog dana od dana izdavanja.

Posebne obaveze investitora

Član 136

Upotrebna dozvola, 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 nadležnog inspektora.

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

Dostavljanje upotrebne dozvole

Član 137

Organ lokalne uprave dužan je da rješenje o izdavanju upotrebne dozvole dostavi nadležnom inspekcijskom organu u roku od jednog dana od dana izdavanja.

Organ uprave dužan je da rješenje o izdavanju upotrebne dozvole dostavi organu lokalne uprave i nadležnom inspekcijskom organu u roku od jednog dana od dana izdavanja.

Organ uprave odnosno organ lokalne uprave dužan je da rješenje o izdavanju upotrebne dozvole iz st. 1 i 2 ovog člana, u roku od jednog dana od dana izdavanja dostavi Katastru.

Predaja izgrađenog objekta

Član 138

Investitor i izvođač radova koji je objekat izgradio, odnosno na njemu izvodio pojedine radove, dužni su, u roku od 60 dana od dana prijema upotrebne dozvole, da izvrše preliminarnu 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 najkasnije u roku od 30 dana nakon isteka garantnog roka, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.

ALTERNATIVA za čl.130 do 138 (upotreba objekta)

1. Upotreba objekta

Uslov korišćenja objekta

Član 130

Korišćenje 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 iz stava 2 ovog člana, pored dokaza propisanih zakonom kojim je uređen upis prava na nepokretnosti, investitor je dužan podnijeti konačni izvještaj o stručnom nadzoru i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, za stambene objekte površine do 250m² bruto građevinske površine, investitor Katastru, uz zahtjev za upis, podnosi izjavu izvođača radova i elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije.

Probni rad

Član 131

Kod objekata koji imaju ugrađene instalacije, opremu i postrojenja, koja služe tehnološkom procesu djelatnosti investitora, a ne samom objektu, investitor će po završetku montaže, pristupiti probnom radu, uz prethodno pribavljenu saglasnost nadležne inspekcije.

Nakon pribavljene saglasnosti, u smislu stava 1 ovog člana, inspektor za građevinarstvo u roku od 15 dana izdaje rješenje za probni rad.

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

Uslovi i trajanje probnog rada utvrđuju se projektom dokumentacijom.

Posebne obaveze investitora

Član 132

Završni 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 nadležnog inspektora.

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

Predaja izgrađenog objekta

Član 133

Investitor i izvođač radova koji je objekat izgradio, odnosno na njemu izvodio pojedine radove, dužni su, u roku od 60 dana od dana prijema završnog izvještaja stručnog nadzora, da izvrše preliminarnu 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 najkasnije u roku od 30 dana nakon isteka garantnog roka, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.

8.Održavanje objekta

Obaveza održavanja

Član 139

Održavanje objekta je obavezno za objekte od opšteg interesa kod kojih je redovno održavanje od posebnog značaja za nesmetanu i sigurnu upotrebu.

Održavanje objekta vrši se na osnovu elaborata održavanja objekta.

Vlasnik objekta odgovoran je za održavanje objekta, kojim se obezbjeđuje ispunjenje osnovnih zahtjeva za objekat iz člana 87 ovog zakona, tokom njegovog vijeka trajanja.

Elaborat održavanja objekta

Član 140

Elaborat održavanja objekta sadrži: uputstvo za upotrebu, rad i održavanje objekta; obavezne redovne preglede i obim tih pregleda; vrstu i obim neophodnih radova na održavanju kako bi se osiguralo da objekat tokom njegovog korišćenja ispunjava osnovne zahtjeve za objekat iz člana 87 ovog zakona.

Elaborat iz stava 1 ovog člana može da sadrži i obavezu tehničkog osmatranje tla i objekta u toku eksploatacije.

Elaborat održavanja objekta se izrađuje za potrebe korisnika objekta.

Ograničenje u pogledu primjene zakona

Član 141

Određbe ovog zakona koje se odnose na izgradnju objekata ne primjenjuju se u slučaju kada se objekat gradi ili rekonstruiše zbog prijetećih prirodnih i drugih nepogoda i vanrednog ili ratnog stanja, ili ako isti 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.

Objekat iz stava 1 ovog člana, koji se gradi, može ostati kao stalni i po prestanku tih okolnosti, ako ispunjava urbanističke, tehničke i druge propisane uslove i ako investitor pribavi građevinsku dozvolu u roku od jedne godine od dana prestanka tih okolnosti.

Za objekat iz stava 1 ovog člana koji se rekonstruiše, mora se u roku od šest mjeseci od dana završetka radova na sanaciji pribaviti građevinska dozvola.

Ako investitor u propisanom roku ne pribavi građevinsku dozvolu shodno st. 2 3 ovog člana, objekat odnosno dio objekta će se ukloniti u skladu sa ovim zakonom.

V.UKLANJANJE OBJEKATA

Uklanjanje dotrajalih objekata

Član 142

Organ uprave, odnosno organ lokalne uprave iz člana 102 ovog zakona odobriće uklanjanje objekta za koji se utvrdi da je usljed dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova

stabilnost, radi čega predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susjedne objekte i za bezbjednost saobraćaja.

Rješenje u smislu stava 1 ovog člana donosi se na zahtjev zainteresovanog lica ili po službenoj dužnosti.

Ukoliko zahtjev za uklanjanje objekta podnosi zainteresovano lice, organ uprave nadležan za donošenje rješenja dostavlja zahtjev nadležnom inspekcijskom organu koji je dužan da sačini zapisnik o podnijetom zahtjevu sa predlogom o uklanjanju objekta.

Rušenje objekta se vrši na osnovu elaborata o rušenju (u daljem tekstu: elaborat).

Troškove uklanjanja objekta, u smislu stava 1 ovog člana, snosi vlasnik objekta.

Uklanjanje objekta na zahtjev vlasnika

Član 143

Organ uprave, odnosno organ lokalne uprave iz člana 102 ovog zakona može rješenjem odobriti uklanjanje objekta i na zahtjev vlasnika u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

U slučaju iz stava 1 ovog člana, vlasnik je dužan da priloži dokaz o vlasništvu nad objektom i elaborate.

Troškove uklanjanja objekta, u smislu stava 1 ovog člana, snosi vlasnik objekta.

Elaborat

Član 144

Elaborat je projekt kojim 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, sigurnosne mjere, plan upravljanja građevinskim otpadom iz objekta i otpada nastalog uklanjanjem objekta, sačinjenim u skladu sa posebnim popisom.

Projekt 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 okoline;
- 2) tehnički opis uklanjanja objekta ili njegovog dijela i način upravljanja građevinskim materijalom i otpadom nastalim uklanjanjem objekta i uređenja građevinske parcele, 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.

Elaborat podliježe reviziji, u skladu sa ovim zakonom, ako način uklanjanja objekta utiče na ugrožavanje života i zdravlja ljudi, susjednih objekata i bezbjednosti saobraćaja.

Elaborat može da izrađuje privredno društvo koje je u skladu sa ovim zakonom ovlašćeno da izrađuje odnosno reviduje projektnu dokumentaciju.

Troškove izrade elaborata snosi vlasnik objekta.

VI. PRIVREMENI OBJEKTI

Pojam

Član 145

Privremenim objektima smatraju se objekti, koji se postavljaju na lokacijama koje nijesu privedene namjeni odnosno na lokacijama koje planskim dokumentom nijesu predviđene za izgradnju objekata.

Privremeni objekti ne mogu se postavljati na mjestima na kojima se narušavaju komunalne funkcije, ugrožavaju saobraćajne i pješačke komunikacije, narušava integritet kulturnih dobara sa zaštićenom okolinom i ugrožava životna sredina.

Privremeni objekti na području lokalne samouprave

Član 146

Na području jedinice lokalne samouprave mogu se postavljati privremeni objekti.

Privremeni objekti iz stava 1 ovog člana postavljaju se u skladu sa lokalnim programom privremenih objekata (u daljem tekstu: Lokalni program).

Lokalni program donosi skupština jedinice lokalne samouprave, po pribavljenom mišljenju upravljača područja morskog dobra odnosno nacionalnih parkova, i prethodnoj saglasnosti Ministarstva .

Lokalni program donosi se za period od pet godina.

Lokalni program može da izrađuje lice koje je u skladu sa ovim zakonom ovlašćeno da izrađuje planske dokumente.

Lokalni program se objavljuje u „Službenom listu Crne Gore” i na internet stranici organa lokalne uprave.

Vrste privremenih objekata na području jedinice lokalne samouprave

Član 147

Privremenim objektima iz člana 146 ovog zakona smatraju se:

- 1) pomoćni objekti koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde, međe, podzide, potporni zidovi i sl.);
- 2) montažni objekti koji se postavljaju u naseljenim mjestima (kiosci za prodaju različitih vrsta roba i pružanja usluga, ljetnje bašte, pokretne tezge, manji sportski i parking objekti, luna parkovi, akva parkovi, ugostiteljsko-zabavni objekti, objekti za skladištenje i sl.);
- 3) pristupne rampe, liftovi i slični objekti za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
- 4) ekonomski objekti (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti na poljoprivrednom gazdinstvu).

Bliže uslove za postavljanje, građenje i uklanjanje objekata iz stava 1 ovog člana propisuje jedinica lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Ministarstva.

Lokalni objekti od opšteg interesa kao privremeni objekti

Član 148

Pored objekata člana 147 ovog zakona, privremenim objektima mogu se smatrati i lokalni objekti od opšteg interesa iz člana 4 stav 3 ovog zakona.

Bliže uslove za građenje odnosno postavljanje objekata iz stava 1 ovog člana propisuje jedinica lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Ministarstva.

U slučaju iz stava 2 ovog člana, shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona koje se odnose na izradu projektne dokumentacije, izdavanje građevinske dozvole, građenje i upotrebu objekta.

Inspeksijski nadzor nad građenjem odnosno postavljanjem objekata iz stava 1 ovog člana vrši se u skladu sa ovim zakonom.

Privremeni objekti u zoni morskog dobra i nacionalnih parkova

Član 149

Na lokacijama u zoni morskog dobra i nacionalnih parkova, koje su od značaja za razvoj turizma, mogu se postavljati privremeni objekti.

Privremeni objekti iz stava 1 ovog člana postavljaju se u skladu sa Državnim programom privremenih objekata (u daljem tekstu: Državni program).

Državnim programom se određuju lokacije i vrste privremenih objekata.

Državni program donosi Vlada, po pribavljenom mišljenju jedinice lokalne samouprave čiju teritoriju Državni program obuhvata.

Organizaciju poslova na izradi Državnog programa vrši Ministarstvo.

Državni program se donosi za period od pet godina.

Državni program se može donositi i fazno, za svaku jedinicu lokalne samouprave.

Državni program može da izrađuje lice koje je u skladu sa ovim zakonom ovlašćeno da izrađuje planske dokumente.

Državni program se objavljuje u „Službenom listu Crne Gore” i na internet stranici Ministarstva.

Odobrenje za postavljanje privremenih objekata u zoni morskog dobra i nacionalnih parkova

Član 150

Odobrenje i tehničke uslove za postavljanje privremenih objekata iz člana 149 ovog zakona izdaje organ uprave.

Imalac odobrenja dužan je da privremeni objekat u zoni morskog dobra odnosno nacionalnih parkova gradi odnosno postavl se u skladu sa odobrenjem iz stava 1 ovog člana.

VII. OBAVLJANJE DJELATNOSTI

Uslov obavljanja djelatnosti

Član 151

Djelatnost izrade planskih dokumenata, revizije planskih dokumenata, izrade projektne dokumentacije, revizije projektne dokumentacije, građenja objekata odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta i vršenje stručnog nadzora može obavljati privredno društvo koje ispunjava uslove propisane ovim zakonom i koje je upisano u Centralni registar privrednih subjekata.

Djelatnost iz stava 1 ovog člana može da obavlja i strano lice ako ispunjava uslove propisane ovim zakonom.

Uslov obavljanja djelatnosti za fizičko lice

Član 152

Djelatnost u svojstvu ovlašćenog planera, revidenta planskog dokumenta, ovlašćenog projektanta, revidenta projektne dokumentacije, ovlašćenog inženjera građenja i stručnog nadzornika može obavljati fizičko lice koje, u skladu sa ovim zakonom, ima pravo upotrebe strukovnog naziva.

Izrada planskih dokumenata

Član 153

Privredno društvo koje obavlja djelatnost izrade planskih dokumenata mora imati najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog planera.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana, dužno je da planski dokument izrađuje u skladu sa programskim zadatkom, ovim zakonom, propisima donesenim na osnovu ovoga zakona, posebnim propisima, kao i pravilima struke u pogledu pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana dužno je da imenuje ovlašćenog planera koji rukovodi izradom planskog dokumenta i ovlašćenog planera za svaki dio odnosno fazu planskog dokumenta.

Ovlašćeni planer

Član 154

Ovlašćeni planer može biti lice sa visokim obrazovanjem, odnosno kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacija sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi ili sprovođenju najmanje četiri planska dokumenta odnosno drugo lice koje posjeduje kvalifikaciju VII 2 podnivoa okvira kvalifikacija odnosno kvalifikaciju VIII nivoa okvira kvalifikacija iz oblasti prostornog ili urbanističkog planiranja i pet godina radnog iskustva.

Ovlašćeni planer koji rukovodi izradom državne studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije može biti samo diplomirani inženjer arhitekture ili diplomirani prostorni planer koji posjeduje kvalifikaciju VII 1 podnivoa okvira

kvalifikacija sa tri godine radnog iskustva na pripremi, izradi ili sprovođenju najmanje četiri planska dokumenta odnosno drugo lice koje posjeduje kvalifikaciju VII 2 podnivoa okvira kvalifikacija odnosno kvalifikaciju VIII nivoa okvira kvalifikacija iz oblasti prostornog ili urbanističkog planiranja i pet godina radnog iskustva.

Ovlašćeni planer koji rukovodi izradom planskog dokumenta odgovoran je za usaglašenost djelova, odnosno faza planskog dokumenta definisanih programskim zadatkom.

Ovlašćeni planer iz st.2 i 3 ovog člana, dužan je da planski dokument izrađuje u skladu sa programskim zadatkom, ovim zakonom, propisima donesenim na osnovu ovoga zakona, posebnim propisima, kao i pravilima struke u pogledu pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Revizija planskog dokumenta

Član 155

Privredno društvo koje obavlja djelatnost revizije planskog dokumenta mora imati najmanje jednog zaposlenog revidenta.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana, dužno je da izvrši reviziju planskog dokumenta u skladu sa članom 43 stav 2 ovog zakona.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana dužno je da imenuje revidenta koji rukovodi cjelokupnom revizijom planskog dokumenta i revidenta za svaki dio odnosno fazu planskog dokumenta.

Revident planskog dokumenta

Član 156

Revident planskog dokumenta može biti lice sa visokim obrazovanjem odnosno kvalifikacijom VII 1 podnivoa okvira kvalifikacija ili lice koje posjeduje kvalifikaciju VII 2 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno kvalifikaciju VIII nivoa okvira kvalifikacija i deset godina radnog iskustva na poslovima prostornog ili urbanističkog planiranja.

Revident koji rukovodi izradom državne studije lokacije, detaljnog urbanističkog plana, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije može biti samo diplomirani inženjer arhitekture ili diplomirani prostorni planer koji posjeduje kvalifikaciju VII 1 podnivoa okvira kvalifikacija sa deset godina radnog iskustva na poslovima prostornog ili urbanističkog planiranja.

Revident iz člana 155 stav 3 ovog člana, dužan je da izvrši provjeru planskog dokumenta shodno članu 43 stav 2 ovog zakona.

Izrada projektne dokumentacije

Član 157

Projektnu dokumentaciju može izrađivati privredno društvo koje ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog projektanta.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana, dužno je da projektnu dokumentaciju izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno separatom planskog dokumenta, ovim zakonom, propisima donesenim na osnovu ovoga zakona i posebnim propisima, te pravilima struke u pogledu pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana, dužno je da imenuje ovlašćenog projektanta koji rukovodi izradom cjelokupne projektne dokumentacije i ovlašćenog projektanta za svaku fazu projektne dokumentacije.

Ovlašćeni projektant

Član 158

Ovlašćeni projektant je lice sa visokim obrazovanjem, odnosno kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacija ili lice koje posjeduje kvalifikaciju VII 2 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno kvalifikaciju VIII nivoa okvira kvalifikacija koje ima tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade projektne dokumentacije.

Ovlašćeni projektant za porodične stambene zgrade može biti i lice sa visokim obrazovanjem, odnosno kvalifikacijom najmanje VI nivoa okvira kvalifikacija iz odgovarajuće oblasti tehničkih nauka, sa tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade projektne dokumentacije.

Ovlašćeni projektant iz st. 1 i 2 ovog člana, dužan je da projektnu dokumentaciju izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno separatom planskog dokumenta, ovim zakonom, propisima donesenim na osnovu ovoga zakona i posebnim propisima, te pravilima struke u pogledu pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom.

Ovlašćeni projektant koji rukovodi izradom cjelokupne projektne dokumentacije u cjelini odgovoran je za usaglašenost svih faza projektne dokumentacije.

Ovlašćeni projektant koji izrađuje dio projektne dokumentacije odgovoran je za dio koji je izradio.

Ovlašćeni projektant koji rukovodi izradom cjelokupne projektne dokumentacije ujedno može biti i ovlašćeni projektant dijela te projektne dokumentacije.

Revizija projektne dokumentacije

Član 159

Privredno društvo koje obavlja djelatnost revizije projektne dokumentacije mora imati najmanje jednog zaposlenog revidenta projektne dokumentacije.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana, dužno je da izvrši provjeru usklađenosti projektne dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno separatom planskog dokumenta, ovim zakonom, propisima donesenim na osnovu ovoga zakona i posebnim propisima.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana, dužno je da imenuje revidenta koji rukovodi revizijom cjelokupne projektne dokumentacije i revidenta za svaki posebni dio projektne dokumentacije.

Revident projektne dokumentacije

Član 160

Revident projektne dokumentacije može da bude ovlašćeni projektant sa najmanje deset godina radnog iskustva na poslovima projektovanja i/ili revizije projektne dokumentacije.

Revident iz stava 1 ovog člana, dužan je da izvrši provjeru usklađenost projektne dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, odnosno separatom planskog dokumenta, ovim zakonom, propisima donesenim na osnovu ovoga zakona i posebnim propisima.

Revident koji rukovodi revizijom cjelokupne projektne dokumentacije odgovoran je za provjeru međusobne usklađenosti svih dijelova projektne dokumentacije, kao i provjeru predmjera i predračuna svih radova na izgradnji objekta u glavnom projektu.

Revident dijela projektne dokumentacije koji rukovodi revizijom dijela projektne dokumentacije, odgovoran je za reviziju dijela projektne dokumentacije koji je revidovao.

Revident koji rukovodi revizijom cjelokupne projektne dokumentacije može biti istovremeno i revident dijela projektne dokumentacije.

Građenje objekta

Član 161

Privredno društvo koje obavlja djelatnost građenja objekta mora imati najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana dužno je da izvodi radove u skladu sa građevinskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, zakonom i drugim propisima, kao i pravilima struke koja nijesu uređena ovim zakonom.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana dužno je da odredi ovlašćenog inženjera koji rukovodi građenjem objekta u cjelini i ovlašćenog inženjera za radove iz člana 121 ovog zakona.

Ukoliko u građenju objekta učestvuju dva ili više izvođača radova, investitor određuje jednog od izvođača radova koji je odgovoran za međusobno usklađivanje radova i koji imenuje ovlašćenog inženjera koji rukovodi građenjem objekta u cjelini.

Ovlašćeni inženjer građenja

Član 162

Ovlašćeni inženjer građenja je lice sa visokim obrazovanjem, odnosno kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacija ili lice koje posjeduje kvalifikaciju VII 2 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno kvalifikaciju VIII nivoa okvira kvalifikacija koje ima tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima građenja objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na objektu.

Ovlašćeni inženjer građenja za porodične stambene zgrade može biti lice sa visokim obrazovanjem, odnosno kvalifikacijom najmanje VI nivoa okvira kvalifikacija iz oblasti tehničkih nauka, sa tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima građenja objekta, odnosno izvođenje pojedinih radova na objektu.

Ovlašćeni inženjer građenja je lice koje rukovodi građenjem pojedinih vrsta radova na objektu i odgovoran je da se ti radovi izvode u skladu sa građevinskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, zakonom i drugim propisima, kao i pravilima struke koja nijesu uređena ovim zakonom.

Ovlašćeni inženjer koji rukovodi građenjem objekta u cjelini odgovoran je za međusobnu usklađenost i koordinaciju radova koji se izvode na objektu.

Ovlašćeni inženjer koji rukovodi građenjem objekta u cjelini ujedno može biti i odgovorni inženjer nekog od radova iz člana 121 ovog zakona.

Stručni nadzor nad građenjem objekta

Član 163

Privredno društvo koje obavlja djelatnost stručnog nadzora nad građenjem objekta mora imati najmanje jednog zaposlenog stručnog nadzornika.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana dužno je da vrši stručni nadzor u skladu sa građevinskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola i članom 127 stav 4 ovog zakona.

Privredno društvo iz stava 1 ovog člana dužno je da imenuje stručnog nadzornika koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem cjelokupnog objekta i stručnog nadzornika za radove iz člana 121 ovog zakona.

Stručni nadzornik

Član 164

Stručni nadzornik nad građenjem objekta odnosno izvođenjem pojedinih radova može da bude ovlašćeni inženjer građenja sa najmanje deset godina radnog iskustva na poslovima stručnog nadzora.

Stručni nadzornik iz stava 1 ovog člana rukovodi građenjem pojedinih vrsta radova na objektu iz člana 121 ovog zakona i odgovoran je da se ti radovi izvode u skladu sa građevinskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola .

Stručni nadzornik koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem cjelokupnog objekta odgovoran je za provjeru međusobne usklađenost svih radova na građenju objekta.

Stručni nadzornik koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem cjelokupnog objekta može biti istovremeno i stručni nadzornik nad građenjem pojedinih radova na građenju objekta.

Ovjeravanje

Član 165

Odgovorno lice privrednog društva iz čl. 153, 155, 157 i 159 ovog zakona dužno je da potpiše elektronskim potpisom svaki dio odnosno fazu planskog dokumenta, odnosno projektne dokumentacije.

Ovlašćeni planer odnosno revident planskog dokumenta koji rukovodi izradom odnosno revizijom planskog dokumenta dužan je da potpiše elektronskim potpisom svaki dio odnosno fazu planskog dokumenta koju izrađuje odnosno reviduje.

Ovlašćeni planer odnosno revident planskog dokumenta dužan je da potpiše elektronskim potpisom dio odnosno fazu planskog dokumenta koju izrađuje odnosno reviduje.

Ovlašćeni projektant koji rukovodi izradom projektne dokumentacije odnosno revizijom projektne dokumentacije, dužan je da elektronskim potpisom potpiše svaki posebni dio projektne dokumentacije.

Ovlašćeni projektant dijela projektne dokumentacije, koji izrađuje odnosno reviduje dio projektne dokumentacije, dužan je da elektronskim potpisom potpiše taj dio projektne dokumentacije.

Odgovorno lice privrednog društva iz čl. 161 i 163 ovog zakona dužno je da potpiše elektronskim potpisom izjavu da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom, revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima i da je objekat pogodan za upotrebu.

Ovlašćeni inženjer koji rukovodi građenjem objekta u cjelini, odnosno vrši nadzor nad građenjem objekta u cjelini dužan je da potpiše elektronskim potpisom izjavu da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom, revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima, odnosno da je objekat pogodan za upotrebu.

Ovlašćeni inženjer građenja koji rukovodi građenjem pojedinih vrsta radova na objektu odnosno vrši nadzor nad građenjem pojedinih vrsta radova na objektu, dužan je da potpiše

elektronskim potpisom izjavu da su pojedine vrste radova na objektu izvedene u skladu sa građevinskom dozvolom, revidovanim glavnim projektom, zakonom i drugim propisima i da je objekat podoban za upotrebu.

Izjavu iz stava 8 ovog člana, ovlašćeni inženjer građenja koji rukovodi građenjem pojedinih vrsta radova na objektu odnosno vrši nadzor nad građenjem pojedinih vrsta radova na objektu, dužan je da dostavi ovlašćenom inženjeru koji rukovodi građenjem cjelokupnog objekta, odnosno vrši nadzor nad građenjem objekta u cjelini, prije podnošenja zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole.

Klauzula konflikta interesa

Član 166

Djelatnost u svojstvu ovlašćenog planera, revidenta planskog dokumenta, ovlašćenog projektanta, revidenta projektne dokumentacije, ovlašćenog inženjera građenja i stručnog nadzornika ne može obavljati lice zaposleno u Ministarstvu, organu uprave odnosno organu lokalne uprave, kao i lice koja vrše inspekcijski nadzor nad primjenom ovog zakona.

Zaposlenim licem u Ministarstvu, organu uprave odnosno organu lokalne uprave, smislu stava 1 ovog člana, smatra se lice koje radi na pripremnim poslovima na izradi i donošenju planskog dokumenta, poslovima davanja saglasnosti na planski dokument, poslovima izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, poslovima izdavanja građevinskih dozvola, poslovima izdavanja upotrebne dozvole i poslovima Urbaniste.

Reviziju planskog dokumenta ne može da vrši privredno društvo koje je izradilo odnosno učestvovalo u izradi planskog dokumenta i fizičko lice koje je učestvovalo u izradi planskog dokumenta.

Izradu projektne dokumentacije ne može da vrši lice koje je učestvovalo u izradi planskog dokumenta u roku od dvije godine od dana donošenja tog planskog dokumenta.

Reviziju projektne dokumentacije ne može da vrši privredno društvo koje je izradilo projektnu dokumentaciju, odnosno učestvovalo u izradi projektne dokumentacije ili dijela projektne dokumentacije, fizičko lice zaposleno u privrednom društvu koje je izradilo projektnu dokumentaciju ili dio projektne dokumentacije ili je učestvovao u njenoj izradi, fizičko lice zaposleno kod investitora.

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

Obrasci

Član 167

Obrasci zahtjeva iz člana 103 stav 1, člana 107 stav 1, člana 117 stav 1, člana 133 stav 1, člana 134, člana 142 stav 2, 143 stav 1, člana 182 stav 1 i člana 215 stav 1; prijave iz člana 116 stav 1, člana 120 stav 2 i člana 122 stav 5; obavještenja iz člana 93 stav 2, člana 98 stav 4, člana 116 stav 1, člana 122 stav 3, člana 127 stav 2 i izjave iz člana 133 stav 2, člana 134 stav 1 tačka 1 i člana 165 st. 6, 7 i 8 ovog zakona, utvrđuju se propisom Ministarstva.

VIII. INŽENERSKA KOMORA CRNE GORE

Cilj Komore

Član 168

Komora čuva ugled, čast i prava svojih članova, vodi računa da njeni članovi savjesno i u skladu sa zakonom i javnim interesom, stručno i profesionalno obavljaju svoje poslove, štiti interese svojih članova i interese trećih lica, unapređuju graditeljsku baštinu i štite prirodne resurse Crne Gore.

Članstvo u Komori

Član 169

Član Komore može biti fizičko lice koja ispunjava uslove propisane ovim zakonom za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata, revizije planskih dokumenata, izrade projektne dokumentacije, revizije projektne dokumentacije, građenja objekata i vršenja stručnog nadzora.

Član Komore može biti i strano fizičko lica koje ispunjava uslove utvrđene zakonom.

Pravni položaj

Član 170

Komora ima svojstvo pravnog lica, koje vrši javna ovlašćenja u skladu sa zakonom.

Sjedište Komore je u Podgorici.

Komora za svoje obaveze odgovara svojom imovinom.

Statut

Član 171

Komora ima statut.

Statutom se uređuje: organizacija Komore; nadležnost i način izbora i ovlašćenja organa Komore; prava, obaveze i odgovornosti članova Komore; disciplinski organi i disciplinska odgovornost; 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 172

Komora obavlja sljedeće poslove:

- 1) unapređuje razvoj i stručne principe uređenja prostora i izgradnje objekata, kao i stručnost svojih članova;
- 2) uspostavlja, vodi i održava registre ovlašćenih planera, revidenata planskih

- dokumenata, ovlaštenih projekatana, revidenata projektne dokumentacije, ovlaštenih inženjera građenja, stručnih nadzornika;
- 3) donosi rješenje o upisu u registre ovlaštenih planera, revidenata planskih dokumenata, ovlaštenih projekatana, revidenata projektne dokumentacije, ovlaštenih inženjera, stručnih nadzornika;
 - 4) donosi rješenje o brisanju iz registra ovlaštenih planera, revidenata planskih dokumenata, ovlaštenih projekatana, revidenata projektne dokumentacije, ovlaštenih inženjera građenja, stručnih nadzornika;
 - 5) donosi rješenje o mirovanju članstva;
 - 6) uspostavlja, vodi i održava registar privrednih društava;
 - 7) propisuje strukovne nazive;
 - 8) izdaje potvrde o strukovnom nazivu;
 - 9) daje mišljenje o uporedivosti inostrane kvalifikacije;
 - 10) ovjerava ovlaštenja stranih lica;
 - 11) određuje visinu naknade za upis i visinu članarine svojih članova;
 - 12) preporučuje minimalne cijene za obavljanje djelatnosti uređenih ovim zakonom;
 - 13) vrši kontrolu primjene cijena iz stava 1 tačka 12 ovoga člana;
 - 14) štiti, usklađuje i zastupa interese svojih članova;
 - 15) donosi etički kodeks i stara se o njegovom sprovođenju;
 - 16) stara se o unaprjeđivanju i obezbjeđivanju obaveznog stalnog stručnog usavršavanja članova;
 - 17) donosi akt o disciplinskoj odgovornosti, vodi disciplinske postupke protiv svojih članova i izriče mjere;
 - 18) donosi akt o obavezi stalnog stručnog usavršavanja.

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

Poslove iz stava 1 tač. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 ovog člana Komora vrši kao javno ovlaštenje.

Nadzor nad obavljanjem poslova iz stava 1 ovog člana vrši Ministarstvo.

Predstavljanje i zastupanje

Član 173

Komora predstavlja i zastupa svoje članove u zemlji i inostranstvu i uspostavlja, održava i unapređuje saradnju sa komorama u oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata država članica EU i drugih država i vrši razmjenu podataka iz evidencija ovlaštenih lica, uzajamno osiguravajući povjerljivost tih podataka.

Obaveza usavršavanja

Član 174

Član Komore dužan je da upotpunjava i usavršava znanje za obavljanje poslova za koje je Komora osnovana.

Član Komore dužan je da usavršava znanje u skladu s aktom o obaveznom stalnom stručnom usavršavanju.

Disciplinska odgovornost

Član 175

Član Komore odgovara za teže i lakše povrede dužnosti.
Teže i lakše povrede dužnosti utvrđuju se statutom Komore.

Finansiranje

Član 176

Sredstva za rad Komore obezbjeđuju se iz:

- 1) članarina;
- 2) naknada za upis;
- 3) drugih izvora u skladu sa zakonom i opštim aktima Komore.

Na odluku Komore o iznosu članarine i naknade za upis saglasnost daje Vlada.

Javnost rada

Član 177

Rad Komore je javan.

Statut i drugi opšti akti Komore objavljuju se u „Službenom listu Crne Gore“ i na internet stranici Komore.

Komora je dužna da u roku od tri dana od dana njihovog prijema odnosno donošenja, na internet stranici objavi sve akte koji se odnose na poslove koje obavlja kao javno ovlašćenje, zahtjeve za brisanje iz registra Komore, akte nadležnog inspekcijskog organa, akte o imenovanju revidenta, izvođača radova i vršioca stručnog nadzora, kao i izvještaje o reviziji odnosno stručnom nadzoru.

Statut i drugi akti mogu da se objavljuju i u posebnim publikacijama Komore.

Odgovornost za štetu i osiguranje od profesionalne odgovornosti

Član 178

Privredna društva koja obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom moraju, prije početka vršenja djelatnosti, osigurati i imati u toku cijelog trajanja poslovanja osiguranu svoju profesionalnu odgovornost za štetu koja bi mogla da se desi 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.

Osiguranje od profesionalne odgovornosti izvršeno u državi stranog lica priznaje se, ako to osiguranje pokriva štetu izazvanu u Crnoj Gori.

Osiguranje iz stava 1 ovog člana ne isključuje mogućnost dodatnog ličnog osiguranja od odgovornosti za štetu koju bi obavljanjem djelatnosti mogli učiniti investitoru ili drugim licima.

Minimalnu sumu osiguranja propisuje Ministarstvo.

Vodenje registra

Član 179

Komora formira i vodi registre fizičkih lica i registar privrednih društava koja obavljaju djelatnosti iz čl. 151 i 152 ovog zakona.

Registar iz stava 1 ovog člana vodi se kao poseban registar za:

- 1) ovlaštene planere;
- 2) revidente planskog dokumenta;
- 3) ovlaštene projektante;
- 4) ovlaštene revidente projektne dokumentacije;
- 5) ovlaštene inženjere građenja;
- 6) stručne nadzornike;
- 7) ovlašćenja stranih fizičkih lica;
- 8) ovlašćenja stranih privrednih društava;
- 9) privredna društva.

Registar fizičkih lica iz stava 2 tač.1 do 6 ovog člana vodi se po vrstama upisa i stručnoj spremi u odnosu na: djelove odnosno faze planskog dokumenta, djelove projektne dokumentacije, reviziju pojedinih djelova projektne dokumentacije, pojedine radove na građenju objekata i stručni nadzor nad građenjem objekata.

Registar iz stava 2 tačka 7 ovog člana vodi se za strana fizička lica koja obavljaju djelatnost uređenu ovim zakonom.

Registar iz stava 2 tač. 8 i 9 ovog člana vodi se za privredna društva koja obavljaju djelatnost uređenu ovim zakonom.

Za upis u registar plaća se jednokratna naknada.

Uslovi upisa

Član 180

U registar Komore može se upisati fizičko lice koje ispunjava uslove propisane ovim zakonom za ovlašćenog planera, revidenta planskog dokumenta, ovlašćenog projektanta, revidenta projektne dokumentacije, ovlašćenog inženjera građenja i stručnog nadzornika.

U registar Komore mogu se upisati privredna društva koja ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom za obavljanje djelatnosti.

U Registar komore upisuju se i strana lica kojima je ovjereno ovlašćenje za obavljanje djelatnosti.

Bliži način vođenja registara iz st. 1 i 2 ovog člana i vrste upisa, propisuje Ministarstvo.

Ovlašćenje stranog lica

Član 181

Ovlašćenje za obavljanje djelatnosti izdato stranom licu, od strane organa države stranog lica, ovjerava Komora.

Ovjera u smislu stava 1 ovog člana vrši se u skladu sa zakonom kojim se uređuje priznavanje inostranih kvalifikacija za obavljanje regulisane profesije.

Bliži način ovjere ovlašćenja stranog lica propisuje Ministarstvo.

Rješenje o upisu

Član 182

Komora donosi rješenje o upisu u registar, u roku od osam dana od dana podnošenja zahtjeva za upis.

Protiv rješenja iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu.

Fizičko lice odnosno privredno društvo dužno je da obavijesti Komoru o svim promjenama u odnosu na ispunjenost uslova za obavljanje djelatnosti za koje je izdata, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Strukovni naziv

Član 183

Na osnovu rješenja o upisu u registar Komore iz člana 182 stav 1 ovog zakona, fizičko lice stiče strukovni naziv prema stručnoj spremi propisanoj ovim zakonom za obavljanje djelatnosti.

Strukovni naziv iz stava 1 ovog člana propisuje Komora.

Sticanje prava po osnovu upisa u registar

Član 184

Pravo upotrebe strukovnog naziva fizičko lice stiče donošenjem rješenja o upisu u registar Komore.

Na osnovu rješenja o upisu u registar, fizičkom licu Komora izdaje potvrdu o sticanju strukovnog naziva.

Donošenjem rješenja o upisu u registar Komore privredno društvo stiče pravo za obavljanje djelatnosti uređenih ovim zakonom.

Brisanje iz registra

Član 185

Fizičko lice briše se iz registra Komore ako:

- 1) pisanim putem zatraži brisanje;
- 2) djelatnost vrši suprotno članu 154 stav 4, članu 156 stav 3, članu 158 stav 3, članu 160 stav 2, članu 162 stav 3 i članu 164 stav 2 ovog zakona;
- 3) mu je u disciplinskom postupku izrečena mjera brisanja iz registra;
- 4) nije uplatilo članarinu;
- 5) mu bude oduzeta poslovna sposobnost;
- 6) postane trajno nesposobno za obavljanje poslova;
- 7) se utvrdi da je upis izvršen na osnovu netačnih podataka;
- 8) smrću.

U slučaju iz stava 1 tač. 2, 3, 4, 5, 6 i 7 ovog člana, fizičko lice briše se iz svih registara iz člana 179 stav 2 ovog zakona.

Privredno društvo briše se iz registra Komore ako:

- 1) zatraži brisanje;

- 2) se utvrdi da je prestalo da ispunjava uslove iz člana 153 stav 1, člana 155 stav1, člana 157 stav 1, člana 159 stav 1, člana 161 stav 1 i člana 163 stav 1 ovog zakona;
- 3) se utvrdi da je upis izvršen na osnovu netačnih podataka;
- 4) prestane da postoji po sili zakona,
- 5) djelatnost vrši suprotno članu 153 stav 2, članu 155 stav 2, članu 157 stav 2, članu 159 stav 2, članu 161 stav 2 i članu 163 stav 2 ovog zakona.

Brisanje iz registra Komore može pokrenuti svako zainteresovano lice.

Ukoliko dođe do saznanja da su se stekli uslovi iz st. 1 i 3 ovog člana, Ministarstvo, organ uprave, organ lokalne uprave, organ javne uprave odnosno nadležni inspekcijski organ dužan je da Komori predloži brisanje iz registra fizičkog lica i/ili privrednog društva, a postupak brisanja iz registra dužna je da pokrene i Komora.

Komora je dužna da disciplinski postupak po predlogu Ministarstva odnosno nadležnog inspekcijskog organa pokrene u roku od deset dana od dana prijema predloga.

Brisanje iz registra vrši se na period od šest mjeseci do pet godina ili trajno.

Brisanje iz registra Komore vrši se na način i po postupku po kom se vrši upis u registar.

Donošenjem pravosnažnog rješenja o brisanju iz registra Komore prestaju sva prava po osnovu upisa u registar Komore.

Mirovanje članstva u Komori

Član 186

Fizičkom licu miruje članstvo u Komori:

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

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

Za vrijeme mirovanja članstva, fizičkom licu miruju sva prava i obaveze po osnovu članstva u Komori.

IX. NADZOR

Vršenje nadzora

Član 187

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i drugih propisa iz oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata vrši Ministarstvo, organ uprave nadležan za poslove inspekcijskog nadzora i jedinica lokalne samouprave.

Inspekcijski nadzor

Član 188

Poslove inspekcijskog nadzora u oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata 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 189

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.

1. Inspekcijski nadzor u oblasti uređenja prostora

Član 190

Inspekcijski nadzor u oblasti uređenja prostora vrši se preko inspektora zaštite prostora i inspektora za urbanizam.

Ovlašćenja inspektora zaštite prostora

Član 191

Inspektor zaštite prostora provjerava da li je za građenje objekta odnosno postavljanje privremenog objekta izdata građevinska dozvola odnosno odobrenje iz člana 150 ovog zakona.

Upravne mjere i radnje inspektora zaštite prostora

Član 192

Kad u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da se objekat gradi odnosno da je izgrađen bez građevinske dozvole odnosno da se privremeni objekat postavlja ili je postavljen bez odobrenja iz člana 150 ovog zakona, inspektor zaštite prostora obavezan je da:

- 1) naredi rušenje objekta i/ili vraćanje prostora u prvobitno stanje;
- 2) naredi pečačenje objekta odnosno zatvaranje gradilišta ako je podniet zahtjev za izdavanje građevinske dozvole;
- 3) naredi uklanjanje objekta privremenog karaktera i/ili vraćanje prostora u prvobitno stanje;
- 4) naredi pečačenje privremenog objekta ako je podniet zahtjev za izdavanje odobrenja za postavljanje;
- 5) naredi rušenje odnosno uklanjanje objekta ukoliko je rješenje kojim je odbijen zahtjev za izdavanje građevinske dozvole odnosno za izdavanje odobrenja za postavljanje privremenog objekta postalo pravosnažno;
- 6) naredi pečačenje objekta odnosno zatvaranje gradilišta do donošenja pravosnažne odluke u slučaju poništaja ili ukidanja građevinske dozvole;
- 7) zabrani 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;

- 8) naredi sanaciju terena u slučaju pojave klizišta izazvanog građenjem objekta bez građevinske dozvole;
- 9) zabrani izvođenje radova i/ili naredi vraćanje dijela objekta u prvobitno stanje kod rekonstrukcije dijelova objekta kada nije moguće sprovesti rušenje a rekonstrukcija se vrši mijenjanjem spoljnog izgleda objekta.

Ako se građenje objekta nastavi nakon pečačenja odnosno zabrane iz stava 1 tač. 2, 4 i 6 ovog člana inspektor zaštite prostora narediće rušenje objekta.

U slučaju upravne mjere iz stava 1 tač. 2, 4 i 6 ovog člana, na vidno mjesto objekta odnosno gradilišta ističe se obavještenje: „Zapečaćeno po nalogu inspektora zaštite prostora“.

U slučaju upravne mjere iz stava 1 tač.7 i 9 ovog člana, subjekat nadzora je dužan da obezbijedi izradu elaborata na osnovu kog će se dio objekta vratiti u prvobitno stanje.

Elaborat iz stava 4 ovog člana može da izrađuje privredno društvo koje je u skladu sa ovim zakonom ovlašćeno da izrađuje odnosno reviduje projektnu dokumentaciju.

Mjere izvršenja inspektora zaštite prostora

Član 193

Rješenjem o rušenju odnosno uklanjanju objekta iz člana 192 stav 1 ovog zakona, inspektor zaštite prostora 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 inspektor zaštite prostora ukazuje subjektu nadzora u rješenju o rušenju.

Posebni slučajevi dostavljanja od strane inspektora zaštite prostora

Član 194

Kad inspektor zaštite prostora utvrdi da je subjekat nadzora za objekat u izgradnji nepoznat, a ne može utvrditi njegov identitet, rješenje o uklanjanju objekta i obavještenje o administrativnom izvršenju rješenja će se zakačiti na vidnom mjestu na objektu, što se konstatuje u zapisniku.

Zapisnik iz stava 1 ovog člana sadrži podatke o danu, mjestu, vremenu i vrsti objekta kao i o subjektu nadzora.

Naknadnim identifikovanjem subjekta nadzora, postupak iz stava 1 ovog člana se ne prekida niti se produžavaju rokovi određeni u tom postupku.

Zapsnik iz stava 1 ovog člana smatra se uredno dostavljenim danom kada je zakačen na objekat koji je bio predmet nadzora.

Ovlašćenja inspektora za urbanizam

Član 195

Inspektor za urbanizam vrši inspeksijski nadzor u odnosu na državne planske dokumente i lokalne planske dokumente, kao i na objekte iz člana 102 ovog zakona, i provjerava:

- 1) da li se planski dokument izrađuje u skladu sa zakonom;
- 2) da li je planski dokument donijet u skladu sa zakonom;
- 3) da li privredno društvo ispunjava uslove za izradu odnosno reviziju planskog dokumenta propisane ovim zakonom;
- 4) da li privredno društvo, ovlašćeni planer odnosno revident planskog dokumenta obavljaju djelatnost u skladu sa programskim zadatkom, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke u pogledu pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom;
- 5) da li je Ministarstvo odnosno organ lokalne uprave dostavio planski dokument Katastru u propisanom roku;
- 6) da li je Katastar planski dokument ovjerio i sproveo kroz katastarski operat u propisanom roku;
- 7) da li je separat sačinjen u skladu sa planskim dokumentom;
- 8) da li je odobrenje za postavljanje objekata privremenog karaktera iz člana 150 ovog zakona izdato u skladu sa planom objekata privremenog karaktera i propisanim uslovima.

Upravne mjere i radnje inspektora za urbanizam

Član 196

Kad u postupku inspeksijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis inspektor za urbanizam dužan je da:

- 1) upozori Ministarstvo odnosno organ lokalne uprave ako utvrdi da se planski dokument izrađuje suprotno zakonu;
- 2) naredi Ministarstvu odnosno organu lokalne uprave obustavu primjene odluke o izradi planskog dokumenta, ako utvrdi da je ta odluka donijeta suprotno zakonu, odredi rok obustave i o tome obavijesti organ nadležan za donošenje odluke o izradi, Ministarstvo i organ lokalne uprave;
- 3) zabrani Ministarstvu odnosno organu lokalne uprave izradu planskog dokumenta ako utvrdi da se planski dokument izrađuje suprotno zakonu, programskom zadatku, posebnim propisima i pravilima struke i o tome obavijesti organ nadležan za donošenje odluke o izradi i organ lokalne uprave;
- 4) pokrene postupak za ocjenu zakonitosti planskog dokumenta, ako utvrdi da nije donijet u skladu sa zakonom;
- 5) zabrani Ministarstvu odnosno organu lokalne uprave primjenu planskog dokumenta ili njegovog dijela, odredi rok obustave i o tome obavijesti organ nadležan za donošenje planskog dokumenta i organ lokalne uprave;
- 6) zabrani izradu odnosno reviziju planskog dokumenta, ako utvrdi da privredno društvo ne ispunjava uslove propisane ovim zakonom i o tome obavijesti Ministarstvo odnosno organ lokalne uprave;
- 7) naredi Komori brisanje iz registra privrednog društva ako ne ispunjava uslove propisane ovim zakonom za izradu odnosno reviziju planskih dokumenata;
- 8) naredi Komori brisanje iz registra privrednog društva ako izrađuje odnosno reviduje planski dokument suprotno programskom zadatku, ovom zakonu, posebnim propisima i pravilima struke u pogledu pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom;
- 9) naredi Komori brisanje iz registra ovlašćenog planera odnosno revidenta planskog dokumenta ako utvrdi da pri obavljanju djelatnosti postupaju suprotno programskom zadatku, ovom zakonu, posebnim propisima i pravilima struke u pogledu pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom;
- 10) naredi Ministarstvu odnosno organu lokalne uprave da dostavi planski dokument Katastru u roku koji odredi;

- 11) naredi Katastru da planski dokument ovjeri i sprovede kroz katastarski operat u roku koji odredi;
- 12) naredi Ministarstvu odnosno organu lokalne uprave da separat uskladi sa planskim dokumentom u roku koji odredi;
- 13) naredi otklanjanje utvrđenih nepravilnosti u odobrenju za postavljanje objekata privremenog karaktera iz člana 150 ovog zakona;
- 14) zabrani postavljanje privremenog objekta ako se ne vrši u skladu sa odobrenjem iz člana 150 ovog zakona;
- 15) naredi rušenje, odnosno uklanjanje privremenog objekta, ukoliko se njegovo postavljanje vrši pored zabrane iz tačke 15 ovog člana.

2. Inspekcijski nadzor u oblasti izgradnje objekata

Član 197

Inspekcijski nadzor u oblasti izgradnje objekata vrši se preko inspektora za građenje objekata.

Ovlašćenja inspektora za građenje objekata

Član 198

Inspektor za građenje objekata vrši inspekcijski nadzor u odnosu na objekte iz člana 102 ovog zakona i provjerava:

- 1) da li se građenje objekta vrši u skladu sa ovim zakonom, propisima donesenim na osnovu ovoga zakona i posebnim propisima;
- 2) da li je vlasnik objekta u javnoj upotrebi obezbijedio pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
- 3) da li je investitor, u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske dozvole, na vidnom i pristupačnom mjestu izgradnje objekta istakao tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli;
- 4) da li je investitor o radovima adaptacije koje izvodi na postojećem objektu podnio prijavu organu uprave, odnosno organu lokalne uprave i da li je o tome obavijestio nadležni inspekcijski organ;
- 5) da li je u roku od 15 dana, od dana promjene investitora u toku građenja objekta, novi investitor prijavio nastalu promjenu nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole i da li je podnio zahtjev za promjenu imena u građevinskoj dozvoli;
- 6) da li se građenje objekta izvodi prema građevinskoj dozvoli i glavnom projektu odnosno izvođačkom projektu ukoliko glavni projekat ne sadrži detalje neophodne za građenje objekta odnosno prema građevinskoj dozvoli i idejnom rješenju za porodične stambene zgrade;
- 7) da li se pripremni radovi izvode u skladu sa čl.119 ili 120 ovog zakona;
- 8) da li je investitor dostavio Komori obavještenje o imenovanju izvođača radova i stručnog nadzora nad građenjem objekta prije početka radova;
- 9) da li je investitor prijavio početak radova u skladu sa članom 122 ovog zakona;
- 10) da li je izvođač radova postupio shodno članu 123 ovog zakona;
- 11) da li se na gradilištu nalazi sva dokumentacija u skladu sa članom 124 ovog zakona;

- 12) da li u slučaju nedostataka u glavnom projektu i nepredviđenih okolnosti izvođač radova postupa shodno članu 125 ovog zakona;
- 13) da li je urađen protokol o obilježavanju lokacije i iskolčavanju objekta;
- 14) da li postoje dokazi o kvalitetu za ugrađene građevinske proizvode, u skladu sa posebnim propisima;
- 15) da li je gradilište za objekat za koji je izdata građevinska dozvola, a koji nije završen u roku sadržanom u prijavi početka građenja objekta, odnosno izvođenja radova, zatvoreno na način kojim će se obezbijediti nesmetani saobraćaj, bezbjednost lica, susjednih objekata i okoline;
- 16) da li je na gradilištu na nedovršenoj zgradi u I i II gradskoj zoni, za koju je izdata građevinska dozvola, a koja nije završena u roku sadržanom u prijavi početka građenja objekta, odnosno izvođenja radova, postavljen neprozirni zastor na fasadi objekta, na kojem je prikazan izgled fasade u razmjeri 1:1;
- 17) da li je stručni nadzor, u konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru naveo tačne i istinite konstatacije o izvedenim radovima na građenju objekta i dao izjavu da se objekat može namjenski koristiti;
- 18) da li je konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru, stručni nadzor dostavio Komori;
- 19) da li izvođač radova uklonio objekat privremenog karaktera u roku od 30 dana od dana završetka radova;
- 20) da li je za izgrađeni objekat izdata upotrebna dozvola;
- 21) da li su investitor i izvođač radova koji je objekat izgradio postupili shodno članu 133 ovog zakona;
- 22) da li je na postojećem objektu usljed dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost, radi čega predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susjedne objekte i za bezbjednost saobraćaja;
- 23) da li su ispunjeni uslovi za izradu odnosno reviziju projektne dokumentacije, građenje objekta, odnosno izvođenje pojedinih radova na objektu i vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekta;
- 24) da li ovlašćeni inženjer građenja, odnosno stručni nadzornik, rukovodi, odnosno kontoliše građenje pojedinih vrsta radova na objektu u skladu sa građevinskom dozvolom i projektnom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola .

Upravne mjere i radnje

Član 199

Kad utvrdi da je povrijeđen zakon ili drugi propis, inspektor za građenje objekata dužan je da:

- 1) zabrani građenje objekta ako se ne vrši u skladu sa ovim zakonom, propisima donesenim na osnovu ovoga zakona i posebnim propisima;
- 2) naloži vlasniku objekta u javnoj upotrebi, u roku koji odredi, da obezbijedi pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;
- 3) naredi investitoru, u roku od tri dana od dana dostavljanja rješenja inspektora, da na vidnom i pristupačnom mjestu izgradnje objekta, istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli;
- 4) zabrani izvođenje radova adaptacije ako je investitor postupio suprotno članu 116 ovog zakona;
- 5) naredi investitoru da, u roku od tri dana od dana dostavljanja rješenja inspektora, podnese zahtjev za promjenu imena investitora u građevinskoj dozvoli nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole;

- 6) zabrani građenje objekta ako se isto ne izvodi prema građevinskoj dozvoli i glavnom projektu odnosno izvođačkom projektu ili ako glavni projekat ne sadrži detalje neophodne za građenje objekta odnosno prema građevinskoj dozvoli i idejnom rješenju za porodične stambene zgrade i naredi usklađivanje izvedenih radova sa projektnom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- 7) naredi investitoru, da u roku od jednog dana od dana dostavljanja rješenja inspektora, dostavi Komori, obavještenje o imenovanju izvođača radova i stručnog nadzora nad građenjem objekta;
- 8) naredi zatvaranje gradilišta i zabrani građenje objekta, ako se radovi ne izvode u skladu sa čl. 119 ili 120 ovog zakona;
- 9) zabrani građenje objekta ukoliko utvrdi da izvođač radova nije postupio shodno članu 120 ovog zakona;
- 10) zabrani građenje objekta ukoliko utvrdi da se na gradilištu ne nalazi sva dokumentacija u skladu sa članom 124 ovog zakona;
- 11) zabrani građenje objekta do pribavljanja protokola o obilježavanju lokacije i iskolčavanju objekta;
- 12) zabrani građenje objekta ukoliko utvrdi da u slučaju nedostataka u glavnom projektu i nepredviđenih okolnosti izvođač radova ne postupa shodno članu 125 ovog zakona;
- 13) naredi Komori brisanje iz registra privednog društva, koji ne ispunjava uslove propisane ovim zakonom za izradu odnosno reviziju projektne dokumentacije;
- 14) naredi Komori brisanje iz registra privednog društva, koje ne ispunjava uslove propisane ovim zakonom za građenje objekta i obavljanja stručnog nadzora i/ili ako vrši građenje objekta i obavlja poslove stručnog nadzora suprotno odredbama ovog zakona;
- 15) naredi Komori brisanje iz registra ovlašćenog inženjera građenja odnosno stručnog nadzornika ako utvrdi da pri obavljanju djelatnosti postupaju suprotno ovom zakonu i pravilima struke;
- 16) naredi rušenje, odnosno uklanjanje objekta i vraćanje zemljišta u prvobitno stanje, ako se građenje objekta vrši i pored zabrane iz tač. 8, 9, 13 i 14 ovog člana;
- 17) naredi rušenje, odnosno uklanjanje objekta i vraćanje zemljišta u prvobitno stanje, ako investitor u ostavljenom roku ne uskladi izvedene radove sa projektnom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola;
- 18) naredi rušenje, odnosno uklanjanje objekta i 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;
- 19) naredi vraćanje zemljišta u prvobitno stanje u slučaju da se izvode radovi na iskopu zemljišta, koji nijesu predviđeni građevinskom dozvolom;
- 20) naredi uklanjanje objekata privremenog karaktera koje investitor nije uklonio u roku od 30 dana od dana završetka radova;
- 21) naredi rušenje, odnosno uklanjanje objekta kojem je usljed dotrajalosti ili većih oštećenja ugrožena njegova stabilnost, radi čega predstavlja neposrednu opasnost za život i zdravlje ljudi, za susjedne objekte i za bezbjednost saobraćaja, izuzev ako je objekat proglašen spomenikom kulture;
- 22) naredi rješenjem investitoru da u roku koji ne može biti kraći od 30 ni duži od 90 dana, završi građenje objekta, odnosno izvođenje radova;
- 23) naredi investitoru pribavljanje upotrebne dozvole u roku koji ne može biti kraći od 30 ni duži od 90 dana;
- 24) zabrani investitoru korišćenje objekta, ako ne pribavi upotrebnu dozvolu u roku iz tačke 22 ovog člana;
- 25) naredi rješenjem investitoru da u roku koji ne može biti kraći od 30 ni duži od 90 dana, organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji,

nesmetani saobraćaj i zaštita okoline, završetak zgrade u pogledu spoljnog izgleda, kao i uređenja zemljišta na kojem se gradi.

Upravna mjera iz stava 1 tač. 1, 2, 4, 6, 9, 10, 11, 12 i 24 ovog člana sprovodi se pečaćenjem, tako što će se na vidno mjesto gradilišta istaći obavještenje: "Zatvoreno po nalogu inspektora za izgradnju objekata".

X .KAZNENE ODREDBE

Član 200

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

- 1) ne obezbijedi uslove za pristup, kretanje i boravak u objektu u javnoj upotrebi lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (član 90 stav 4);
- 2) ne dostavi obavještenje o imenovanju projektanta i revidenta, u roku od sedam dana od dana donošenja, Komori, kao i nadležnom inspekcijskom organu (čl.93 stav 2 i 98 stav 4);
- 3) ne odredi vršioca revizije (član 98 stav 3);
- 4) na sačini izvještaj o reviziji shodno članu 101 ovog zakona;
- 5) ne podnese na ponovnu reviziju projektne dokumentaciju, ako prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dođe do promjene tehničkih propisa (član 99);
- 6) projektne dokumentaciju izrađenu po propisima drugih država ne prevede na crnogorski jezik od strane ovlašćenog sudskog prevodioca, prije provjere usklađenosti (član 100 stav 3);
- 7) u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske dozvole, na vidnom i pristupačnom mjestu izgradnje objekta ne istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli odnosno nastaloj promjeni (član 113 stav 1);
- 8) za radove adaptacije u propisanom roku ne podnese prijavu nadležnom organu (član 116 stav 1);
- 9) o radovima adaptacije u propisanom roku ne obavijesti nadležni inspekcijski organ (član 116 stav 5);
- 10) pristupi građenju suprotno članu 118 ovog zakona;
- 11) pripremne radove za građenje započne suprotno članu 119 st. 1 i 2 ovog zakona ili ne prijavi početak pripremnih radova nadležnom inspekcijskom organu u roku od sedam dana prije početka tih radova (član 120 stav 2);
- 12) ne odredi izvođača radova i vršioca stručnog nadzora prije početka građenja objekta (član 122 stav 1);
- 13) ne dostavi izvođaču radova građevinsku dozvolu i glavni projekat odnosno izvođački projekat ukoliko glavni projekat ne sadrži detalje neophodne za izvođenje radova (član 122 stav 2);
- 14) obavještenje o određivanju izvođača radova i vršioca stručnog nadzora, u roku od sedam dana od dana donošenja, ne dostavi Komori (član 122 stav 3);
- 15) ne prijavi nadležnom inspekcijskom organu početak građenja objekta, najmanje sedam dana prije početka građenja objekta (član 122 stav 5);
- 16) ne dostavi obavještenja propisana članom 122 st. 5 i 6 ovog zakona;
- 17) ne izvrši izmjenu i reviziju projektne dokumentacije na osnovu koje se izdala građevinska dozvola (član 125 stav 5);
- 18) ne osigura gradilište i započetu zgradu shodno članu 126 ovog zakona;
- 19) ne obezbijedi stručni nadzor u toku građenja objekta (član 127 stav 1);

- 20) obavještenje o određivanju stručnog nadzora, u roku od sedam dana od dana donošenja, ne dostavi Komori i nadležnom inspekcijskom organu (član 127 stav 2);
- 21) ne postupa shodno čl. 128 i 129 ovog zakona;
- 22) koristi objekat za koji nije izdata upotrebna dozvola (član 130 stav 1);
- 23) o rezultatima osmatranja ponašanja tla i objekta i uticaja objekta na životnu sredinu i o preduzetim mjerama ne obavijesti nadležnog inspektora (član 136 stav 1);
- 24) ne izvrši primopredaju objekta shodno članu 138 ovog zakona;
- 25) ne vrši održavanje objekta shodno članu 139 ovog zakona;
- 26) gradi, odnosno postavi privremeni objekat, bez odobrenja ili suprotno odobrenju organa uprave (član 150 stav 2);
- 27) ne imenuje ovlašćenog projektanta koji rukovodi izradom cjelokupne projektne dokumentacije i ovlašćenog projektanta za svaku fazu projektne dokumentacije (član 154 stav 3);
- 28) ne imenuje revidenta koji rukovodi revizijom cjelokupne projektne dokumentacije i revidenta za svaki posebni dio projektne dokumentacije (član 155 stav 4).

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

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 500 do 12.000 eura.

Član 201

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

- 1) ne obezbijedi obilježavanje regulacionih i građevinskih linija, nivelacionih kota i objekta, odnosno trase na terenu, u skladu sa projektom za građenje (član 123 stav 1 tačka 1);
- 2) ne organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja (član 123 stav 1 tačka 2);
- 3) ne zaštititi stabla, živu ogradu i ostale zasade, koji se na osnovu posebnih propisa moraju čuvati i zaštititi tokom izvođenja građevinskih radova (član 123 stav 1 tačka 3);
- 4) ne obezbijedi sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline susjednih objekata i saobraćajnica (član 123 stav 1 tačka 4);
- 5) ne obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno ugrađenih građevinskih proizvoda, instalacija i opreme, izdat od strane ovlašćenog lica (član 123 stav 1 tačka 5);
- 6) ne vodi građevinski dnevnik i građevinsku knjigu (član 123 stav 1 tačka 6);
- 7) ne obezbijedi mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja (član 123 stav 1 tačka 7);
- 8) ne obradi i/ili ne zbrine građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima (član 123 stav 1 tačka 8);
- 9) ne ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova (član 123 stav 1 tačka 9);
- 10) ako na gradilištu nema gradilišnu dokumentaciju (član 124);
- 11) u roku od jednog dana od dana kada je primijetio nedostatke u glavnom projektu odnosno izvođačkom projektu, pisanim putem ne upozori vrsioca stručnog nadzora o nedostacima u glavnom projektu odnosno izvođačkom projektu (član 125 stav 1);
- 12) u roku od tri dana od dana isteka upozorenja ne obavijesti organ koji je izdao građevinsku dozvolu, kao i nadležni inspekcijski organ, da investitor odnosno privredno društvo koje je izradilo projektну dokumentaciju na osnovu koje je izdata

građevinska dozvola nijesu otklonili nedostatke na koje su bili upozoreni (član 125 stav 2);

- 13) odmah ne obustavi izvođenje radova u slučaju iz člana 125 stav 3 ovog zakona;
- 14) ne obavijesti vršioca stručnog nadzora u slučaju iz člana 125 stav 4 ovog zakona;
- 15) ne izvrši izmjenu i reviziju projektne dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska dozvola (član 125 stav 5);
- 16) pisanim putem ne obavijesti nadležni organ u slučaju nailaska na arheološka nalazišta, fosile, aktivna klizišta, podzemne vode i slično (član 125 stav 6);
- 17) gradi objekat, odnosno izvodi pojedine radove na građenju objekta, a ne ispunjava uslove za građenje, odnosno izvođenje pojedinih radova (član 156 stav 1);
- 18) ne odredi ovlašćenog inženjera građenje objekta shodno članu 156 st. 3 i 4 ovog zakona.

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

Za prekršaj iz stava 1 tač. 1 do 16 ovog člana kazniće se i ovlašćeni inženjer građenja u pravnom licu koji rukovodi građenjem objekta, odnosno izvodi pojedine radove novčanom kaznom od 500 eura do 4.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 500 eura do 12.000 eura.

Za prekršaj iz stava 1 tačka 13 ovog člana kazniće se i fizičko lice koje gradi stambeni objekat površine do 250m² novčanom kaznom od 500 eura do 4.000 eura.

Član 202

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

- 1) ne postupi u skladu sa članom 125 st. 1. 2 i 3 ovog zakona;
- 2) u konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru ne navede tačne i istinite informacije o izvedenim radovima na građenju objekta i ne da izjavu da se objekat može namjenski koristiti (član 129 stav 3);
- 3) konačni izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru ne dostavi Komori radi objavljivanja na internet stranici Komore (član 129 stav 5);
- 4) vrši stručni nadzor, a ne ispunjava uslove propisane za vršenje stručnog nadzora (član 163 stav1);
- 5) ne imenuje stručnog nadzornika koji rukovodi stručnim nadzorom nad građenjem cjelokupnog objekta i stručnog nadzornika za radove iz člana 121 ovog zakona (član 163 stav 3);
- 6) vrši stručni nadzor suprotno članu 163 stav 2 ovog zakona.

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

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 500 eura do 12.000 eura.

Član 203

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

- 1) u roku od dest dana od dana podnošenja zahtjeva ne dostavi podloge i plan razvoja nosiocu pripremnih poslova (član 38 st.1 i 3);
- 2) u roku od 30 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta ne izvrši reviziju nacрта planskog dokumenta i o tome sačini izvještaj (član 44 stav 2);

- 3) u roku od dva dana od dana isteka roka od 30 dana, ne dostavi nosiocu pripremnih poslova izvještaj o reviziji nacrtu planskog dokumenta (član 44 stav 3);
- 4) ne ugradi u planski dokument predloge i primjedbe koje su prihvaćene ili djelimično prihvaćene od strane vršioca revizije, saglasno izvještaju o javnoj raspravi (član 47 stav 5);
- 5) u roku od 15 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta, ne da saglasnost na planski dokument (član 49 stav 2);
- 6) u roku od 15 dana ne da novi predlog u pogledu tehničkih uslova (član 49 stav 3);
- 7) ne realizuje rješenja iz planskog dokumenta u pogledu tehničkih uslova (član 49 stav 5);
- 8) u roku od 20 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta ne izvrši reviziju predloga planskog dokumenta i o tome sačini izvještaj (član 50 stav 2);
- 9) u roku od dva dana od dana isteka roka za sačinjavanje izvještaja, ne dostavi nosiocu pripremnih poslova izvještaj o reviziji planskog dokumenta (član 50 stav 3);
- 10) ne vrši izradu planskog dokumenta u skladu sa programskim zadatkom, ovim zakonom, propisima donijetim na osnovu ovog zakona, posebnim propisima, kao i pravilima struke u pogledu pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom (član 153 stav 2);
- 11) ne imenuje ovlašćenog planera koji rukovodi izradom planskog dokumenta i ovlašćenog planera za svaki dio odnosno fazu planskog dokumenta (član 153 stav 3);
- 12) ne vrši reviziju planskog dokumenta u skladu sa članom 155 stav 2 ovog zakona;
- 13) ne imenuje revidenta koji rukovodi cjelokupnom revizijom planskog dokumenta i revidenta za svaki posebni dio odnosno fazu planskog dokumenta (član 155 stav 3).

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

Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se preduzetnik novčanom kaznom od 500 do 12.000 eura.

Član 204

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

- 1) u roku od tri dana od dana prijema odnosno izdavanja ne objavi na internet stranici sve akte koji se odnose na poslove koje obavlja kao javno ovlašćenje, zahtjeve za brisanje iz registra, akte nadležnog inspekcijuskog organa, obavještenja o imenovanju revidenta, izvođača radova i vršioca stručnog nadzora, kao i izvještaje o reviziji odnosno stručnom nadzoru (član 177 stav 3);
- 2) u roku od deset dana od dana prijema predloga Ministarstva odnosno nadležnog inspekcijuskog organa ne pokrene disciplinski postupak (član 185 st. 5 i 6);

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

Član 205

Novčanom kaznom od 500 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u organu uprave odnosno organu lokalne uprave ako:

- 1) u roku od jednog dana od dana podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, ne objavi zahtjev na internet stranici i ne obavijesti zainteresovanu javnost o javnom uvidu u dokumentaciju podnijetu uz zahtjev i podnošenju prigovora u pogledu činjenica koje mogu imati uticaja na izdavanje građevinske dozvole (član 103 stav 4);
- 2) u roku od jednog dana od dana podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, ne dostavi Urbanisti revidovani glavni projekat odnosno idejno rješenje, radi provjere njihove usklađenosti sa odredbom člana 68 stav 2 alineja 2 ovog zakona (član 104);

- 3) u roku od tri dana od dana prijema zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, ne zatraži od organa javne uprave dokaze iz člana 105 stava 1 tač. 5, 6 i 7 ovog zakona (član 105 st. 2 i 4);
- 4) u roku od tri dana od dana prijema zahtjeva od organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole, ne odgovori i ne dostavi elektronski potpisani traženi dokaz, koji u skladu sa ovim zakonom i posebnim propisom utvrđuju uslove za izgradnju objekata (član 105 stav 5);
- 5) u roku od jednog dana od dana izdavanja građevinske dozvole ne objavi na internet stranici građevinsku dozvolu (član 109 stav 3);
- 6) ne vodi Centralni registar projektne dokumentacije i izvještaja o izvršenoj reviziji te dokumentacije, na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola (član 111 stav 1);
- 7) u roku od jednog dana od dana izdavanja ne dostavi građevinsku dozvolu u elektronskoj formi organu nadležnom za inspekcijske poslove i ne obavjesti ga da je projektna dokumentacija na koju je izdata građevinska dozvola u Centralnom registru projektne dokumentacije (član 115).

Član 206

Novčanom kaznom od 500 eura do 4.000 eura kazniće se za prekršaj odgovorno lice u Ministarstvu, odnosno organu lokalne uprave ako:

- 1) u roku od 15 dana od dana donošenja lokalni planski dokument u elektronskoj formi ne dostavi Ministarstvu (član 12 stav 3);
- 2) u roku od dva dana od dana izdavanja ne dostavi organu uprave svaki akt koji čini dokumentacionu osnovu o prostoru (član 21 stav 2);
- 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 22 stav 5);
- 4) u roku od sedam dana od dana završetka javne rasprave ne sačini izvještaj o javnoj raspravi (član 23 stav 6);
- 5) u roku od dva dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“ ne objavi Program na internet stranici (član 23 stav 10);
- 6) prije ustupanja izrade planskog dokumenta ne obezbijedi podatke i prethodne analize o prostoru, geodetsko-katastarske podloge, identifikaciju i izradu svih neophodnih baznih studija za potrebe planiranja (član 37 stav 4);
- 7) ne obezbijedi da se pripremni poslovi obavljaju u utvrđenim rokovima (član 37 stav 5);
- 8) u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva ne ustupi, bez naknade, podloge za izradu planskih dokumenata (član 38 stav 1);
- 9) ne dostavi plan razvoja nosiocu pripremnih poslova u roku od deset dana od dana podnošenja zahtjeva (član 38 stav 3);
- 10) u roku od sedam dana od dana stupanja na snagu ne objavi na internet stranici odluku o izradi (član 39 stav 6);
- 11) u roku od tri dana od dana donošenja ne dostavi odluku o izradi planskog dokumenta inspektor za urbanizam (član 39 stav 7);
- 12) ne organizuje upoznavanje zainteresovane javnosti i organa javne uprave sa ciljevima i svrhom izrade planskog dokumenta, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja (član 42 stav 1);
- 13) ne obavjesti o ranoj participaciji pisanim putem organe javne uprave i imaoce stečenih prava na prostoru obuhvaćenom odlukom o izradi planskog dokumenta (član 42 stav 3);
- 14) u roku od sedam dana od dana isteka roka za ranu participaciju ne sačini izvještaj o ranoj participaciji (član 42 stav 5);

- 15) u roku od sedam dana od dana isteka roka za sačinjavanje izvještaja, ne objavi izvještaj o ranoj participaciji sa mišljenjima i predlozima organa javne uprave (član 42 stav 6);
- 16) ne obezbijedi da obrađivač u nacrt planskog dokumenta ugradi predloge i primjedbe iz izvještaja o pozitivnoj reviziji (član 44 stav 4);
- 17) u roku od sedam dana od dana dostavljanja od strane vršioca revizije ne objavi na internet stranici izvještaj o reviziji nacrt planskog dokumenta (član 44 stav 5);
- 18) u roku od deset dana od dana dostavljanja pozitivnog izvještaja vršioca revizije, ne dostavi nacrt planskog dokumenta Vladi odnosno izvršnom organu jedinice lokalne samouprave (član 45 stav 1);
- 19) u roku od sedam dana od dana utvrđivanja ne objavi na internet stranici nacrt planskog dokumenta (član 45 stav 4);
- 20) ne dostavi organima javne uprave i mjesnim zajednicama posebno pisano obavještenje o javnoj raspravi (član 46 stav 2);
- 21) u roku od 15 dana od dana završetka javne rasprave, ne sačini izvještaj o javnoj raspravi (član 47 stav 1);
- 22) u roku od sedam dana od dana isteka roka za njegovo sačinjavanje ne objavi na internet stranici izvještaj o javnoj raspravi (član 47 stav 6);
- 23) u roku od 15 dana od dana dostavljanja planskog dokumenta ne da saglasnost na planski dokument (član 49 stav 2);
- 24) ne obezbijedi da obrađivač u predlog planskog dokumenta ugradi predloge, primjedbe i sugestije iz izvještaja o pozitivnoj reviziji (član 50 stav 4);
- 25) u roku od sedam dana od dana dostavljanja od strane vršioca revizije ne objavi na internet stranici izvještaj o reviziji predloga planskog dokumenta (član 50 stav 6);
- 26) u roku od sedam dana od dana utvrđivanja ne objavi na internet stranici predlog planskog dokumenta (član 51 stav 3);
- 27) u roku od 20 dana od dana prijema predloga, ne da elektronskim putem saglasnost na predlog planskog dokumenta (član 52 stav 4);
- 28) ne obavijesti skupštinu jedinice lokalne samouprave, ako izvršnom organu jedinice lokalne samouprave planske dokumente vrati na doradu, ukupno više od tri puta u toku kalendarske godine (član 52 stav 8);
- 29) u roku od dva dana od dana donošenja ne dostavi inspektoru za urbanizam odluku o donošenju planskog dokumenta (član 56 stav 3);
- 30) nakon svake izmjene i dopune planskog dokumenta u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu planskog dokumenta, ne utvrdi i objavi prečišćen tekst planskog dokumenta u elektronskom i analognom obliku (član 57 stav 3);
- 31) u roku od sedam dana od dana donošenja ne dostavi, radi sprovođenja, planski dokument Katastru (član 62 stav 1);
- 32) u roku od 30 dana od dana dostavljanja, plan parcelacije iz planskog dokumenta ne ovjeri i ne sprovede kroz katastarski operat (član 62 stav 3).

Član 207

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

- 1) planski dokument ne izrađuje u skladu sa programskim zadatkom, ovim zakonom, propisima donijetim na osnovu zakona, posebnim propisima, kao i pravilima struke u pogledu pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom (član 154 stav 4);
- 2) ne vrši provjeru planskog dokumenta shodno članu 43 stav 2 ovog zakona (član 156 stav 3);
- 3) elektronskim potpisom ne potpiše svaki dio odnosno fazu planskog dokumenta koji izrađuje odnosno reviduje (član 165 stav 1);

- 4) elektronskim potpisom ne potpiše dio odnosno fazu planskog dokumenta koji izrađuje odnosno reviduje(član 165 st. 2 i 3).

Član 208

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

- 1) ne obezbijedi uslove za pristup, kretanje i boravak u objektu u javnoj upotrebi lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (član 90 stav 4);
- 2) ne prijavi nadležnom inspekcijskom organu početak građenja objekta, u roku od sedam dana prije početka građenja objekta (član 122 stav 5);
- 3) gradi, odnosno postavi privremeni objekat, bez odobrenja ili suprotno odobrenju organa uprave (član 150 stav 2);
- 4) elektronskim potpisom ne potpiše svaki posebni dio projektne dokumentacije čijom izradom odnosno revizijom je rukovodio (član 165 stav 4);
- 5) elektronskim potpisom ne potpiše dio projektne dokumentacije koju je izradio odnosno revidovao (član 165 stav 5);
- 6) elektronskim potpisom ne potpiše izjavu da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom, revidovanim projektom za građevinsku dozvolu, zakonom i drugim propisima i da je objekat podoban za upotrebu (član 165 stav 6);
- 7) elektronskim potpisom ne potpiše izjavu da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom, revidovanim projektom za građevinsku dozvolu, zakonom i drugim propisima i da je objekat podoban za upotrebu (član 165 stav 7);
- 8) elektronskim potpisom ne potpiše izjavu da su pojedine vrste radova na objektu izvedene u skladu sa građevinskom dozvolom, revidovanim projektom za građevinsku dozvolu, zakonom i drugim propisima i da je objekat podoban za upotrebu (član 165 stav 8);
- 9) izjavu iz tačke 4 ovog člana, ne dostavi licu koje je rukovodilo građenjem cjelokupnog objekta, odnosno koje je vršilo nadzor nad građenjem objekta u cjelini (član 165 stav 9).

Član 208

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

- 5) planski dokument ne izrađuje u skladu sa programskim zadatkom, ovim zakonom, propisima donijetim na osnovu zakona, posebnim propisima, kao i pravilima struke u pogledu pitanja koja nijesu uređena ovim zakonom (član 154 stav 4);
- 6) ne vrši provjeru planskog dokumenta shodno članu 43 stav 2 ovog zakona (član 156 stav 3);
- 7) elektronskim potpisom ne potpiše svaki dio odnosno fazu planskog dokumenta koji izrađuje odnosno reviduje (član 165 stav 1);
- 8) elektronskim potpisom ne potpiše dio odnosno fazu planskog dokumenta koji izrađuje odnosno reviduje(član 165 st. 2 i 3).

XI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Postupak izrade i donošenja započetog planskog dokumenta

Član 209

Postupak izrade i donošenja planskog dokumenta započetog prije stupanja na snagu ovog zakona, nastaviće se po propisima koji su bili na snazi u vrijeme donošenja odluke o izradi planskog dokumenta.

Usklađivanje planskih dokumenta

Član 210

Planski dokumenti užih teritorijalnih cjelina koji nijesu usklađeni sa planskim dokumentima širih teritorijalnih cjelina međusobno će se uskladiti u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Prostorno-urbanistički plan lokalne samouprave koji je donijet u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) smatra se planskim dokumentom usklađenim sa ovim zakonom.

Usklađivanje sa planskim dokumentom kojim se uređuje obalno područje

Član 211

Planski dokumenti užih teritorijalnih cjelina u obuhvatu obalnog područja, uskladiće se, u dijelu u kojem su neusklađeni, sa planskim dokumentom kojim se uređuje obalno područje, u roku od 24 mjeseca od dana njegovog donošenja.

Do usklađivanja planskih dokumenata u smislu stava 1 ovog člana, nadležni organ izdavaće urbanističko-tehničke uslove u skladu sa državnim planskim dokumentom kojim se uređuje obalno područje.

Donošenjem državnog planskog dokumenta kojim se uređuje obalno područje i utvrđivanjem granice morske obale i morskog dobra u skladu sa zakonom kojim se uređuje morsko dobro, prestaje da važi Odluka o donošenju prostornog plana posebne namjene za morsko dobro (“Službeni list CG”, broj 30/07).

Donošenjem državnog planskog dokumenta kojim se uređuje obalno područje ne dira se u prava po osnovu izdatih građevinskih dozvola odnosno podnijetih zahtjeva, dokumentacije i dokaza propisanih ovim zakonom za izdavanje građevinske dozvole.

Linije morskog dobra

Član 212

Ministarstvo odnosno organ lokalne uprave dužan je da obezbijedi da se u planski dokument u roku od tri mjeseca od dana određivanja linije u skladu sa zakonom kojim se uređuje morsko dobro, odnosno od donošenja državnog planskog dokumenta kojim se uređuje obalno područje, ucrtaju linije iz člana 19 ovog zakona.

Na liniju ucrtanu u smislu stava 1 ovog člana saglasnost daje Vlada.

Primjena planskih dokumenata

Član 213

Planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 35/13), kojima je produžen period važenja, primjenjivaće se do donošenja planskih dokumenata u skladu sa ovim zakonom.

Urbanističko–tehnički uslovi za objekte u zonama turističke namjene, za planske dokumente donijete do stupanja na snagu ovog zakona, izdavaće se u skladu sa propisom kojim se bliže uređuje sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije i jedinstveni grafički simboli i namjenom prostora utvrđenom planskim dokumentom šire teritorijalne cjeline.

Posebni postupak

Član 214

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.

Posebni postupak iz stava 1 ovog člana može se primjenjivati pod uslovima: da je planski dokument, u pogledu namjene i koncepcije prostora, usklađen sa planskim dokumentom šire teritorijalne cjeline, da se ne mijenja namjena prostora ni osnovni urbanistički parametri i da se planski dokument usklađuje sa propisom kojim se bliže uređuje sadržaj i forma planskog dokumenta, kriterijumi namjene površina, elementi urbanističke regulacije i jedinstveni grafički simboli.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, u posebnom postupku za planska dokumenta može se vršiti prenamjena stambenih i stambeno-poslovnih objekata u objekte turističke namjene i to u okviru postojećih gabarita.

U postupku izrade i donošenja planskih dokumenata iz stava 1 ovog člana ne primjenjuju se odredbe čl. 42 do 52 ovog zakona.

Izradu planskog dokumenta vrši nosilac pripremnih poslova, odnosno obrađivač koji je izradio planski dokument ili obrađivač koga odredi nosilac pripremnih poslova.

Prije utvrđivanja predloga planskog dokumenta, nosilac pripremnih poslova stavlja planski dokument na javnu raspravu koja traje pet dana od dana objavljivanja na sajtu nosioca pripremnih poslova.

Izvršni organ jedinice lokalne samouprave dostavlja predlog lokalnog planskog dokumenta na saglasnost Ministarstvu.

Ako je predlog lokalnog planskog dokumenta izrađen u skladu sa uslovima iz stava 2 ovog člana, Ministarstvo će dati saglasnost u roku od pet dana od dana prijema lokalnog planskog dokumenta.

Ako predlog lokalnog planskog dokumenta nije izrađen u skladu sa uslovima iz stava 2 ovog člana, Ministarstvo će u roku od pet dana od dana prijema vratiti planski dokument izvršnom organu lokalne samouprave na doradu.

Predlog lokalnog planskog dokumenta i saglasnost, odnosno akt o doradi iz st. 8 i 9 ovog člana objavljuju se na sajtu Ministarstva, u roku od tri dana od dana dostavljanja, odnosno izdavanja.

Izdavanje urbanističko-tehničkih uslova na osnovu zahtjeva

Član 215

Do izrade separata u skladu sa ovim zakonom, urbanističko-tehnički uslovi pribavljaju se na osnovu zahtjeva.

Urbanističko-tehničke uslove, u smislu stava 1 ovog člana, izdaje organ lokalne uprave u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Izuzetno od stava 2 ovog člana, urbanističko-tehničke uslove za objekte iz člana 102 stav 2 ovog zakona izdaje organ uprave.

U zahtjevu iz st. 2 i 3 ovog člana se, pored podataka propisanih zakonom koji uređuje upravni postupak, navode i podaci o identifikaciji katastarske parcele.

Izuzetno od stava 4 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.

Ako se urbanističko-tehnički uslovi ne mogu izdati na osnovu planskog dokumenta, uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu projektne dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica.

U slučaju iz stava 6 ovog člana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave, u roku od pet dana od dana podnošenja zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, dostavlja nacrt urbanističko-tehničkih uslova.

Ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stava 5 ovog člana u roku od tri dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa nacrtom urbanističko-tehničkih uslova.

Za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova iz st. 2, 3 i 7 ovog člana i za izdavanje lista nepokretnosti i kopije katastarskog plana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

Zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i urbanističko-tehnički uslovi objavljuju se na sajtu organa uprave, odnosno organa lokalne uprave, u roku od jednog dana od dana podnošenja odnosno izdavanja.

Postupak izdavanja urbanističko-tehničkih uslova vrši se u elektronskom obliku.

Objekti izgrađeni bez građevinske dozvole

Član 216

Objekti izgrađeni odnosno koji se grade bez građevinske dozvole do dana stupanja na snagu ovog zakona uklopiće se, u skladu sa normama i standardima urbanističkog planiranja, u planski dokument odnosno legalizovati u skladu sa zakonom kojim se uređuje legalizacija objekata.

Do donošenja zakona iz stava 1 ovog člana, legalizacijom objekata smatra se uklapanje objekta u planski dokument i izdavanje građevinske dozvole.

Do uklapanja u planski dokument odnosno do legalizacije u smislu stava 1 ovog člana, prekidaju se započeti postupci za uklanjanje objekata izgrađenih bez građevinske dozvole odnosno suprotno građevinskoj dozvoli.

Ako se objekti iz stava 1 ovog člana ne uklape u planski dokument odnosno ne legalizuju ukloniće se u skladu sa ovim zakonom.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, objekti izgrađeni bez građevinske dozvole suprotno planskom dokumentu na prostoru na kojem je važećim planskim dokumentom predviđena izgradnja objekata od opšteg interesa ukloniće se u skladu sa ovim zakonom.

Čuvanje dokumentacije

Član 217

Organ uprave, odnosno organ lokalne uprave trajno čuva primjerak projektne dokumentacije na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola i upotrebna dozvola do stupanja na snagu ovog zakona.

Usklađivanje poslovanja i upis u registar

Član 218

Privredna društva koja obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom dužna su da svoje poslovanje i djelatnost usklade sa odredbama ovog zakona i propisima donijetim za sprovođenje ovog zakona, u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Privredna društva odnosno fizička lica koja su po dosadašnjim propisima stekla licencu odnosno ovlaštenje za poslove izrade planskih dokumenata odnosno izgradnje objekata dužna su da se, u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, pod uslovima propisanim ovim zakonom, upišu u registar Komore.

Privredno društvo koje je po dosadaš

njim propisima ovlašćeno za izradu planskog dokumenta može vršiti reviziju planskog dokumenta do isteka roka iz stava 1 ovog člana, osim revizije planskog dokumenta u čijoj je izradi učestvovalo.

Privredno društvo koje je po dosadašnjim propisima ispunjavalo uslove za izradu tehničke dokumentacije može vršiti reviziju tehničke dokumentacije do isteka roka iz stava 1 ovog člana, osim revizije tehničke dokumentacije u čijoj je izradi učestvovalo.

Privredno društvo koje je po dosadašnjim propisima ispunjavalo uslove za vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekta može vršiti nadzor do isteka roka iz stava 1 ovog člana.

Započeti postupci

Član 219

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 ukoliko je to povoljnije po stranku.

Pribavljanje upotrebne dozvole

Član 220

Investitor objekta izgrađenog na osnovu građevinske dozvole, za koji nije izdata upotrebna dozvola, dužan je da u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, odnosno od izdavanja građevinske dozvole, pribavi upotrebnu dozvolu.

Za objekte za koje je građevinska dozvola izdata u periodu od 29. avgusta 2008.godine do 29. jula 2010. godine, uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, pored dokaza iz člana 133 stav 2 ovog zakona, dostavlja se i dokaz o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade odnosno doprinosa iz člana 80 ovog zakona.

Za objekte za koje je građevinska dozvola izdata u periodu od 29. avgusta 2008.godine do dana stupanja na snagu ovog zakona, uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, pored dokaza iz člana 133 stav 2 ovog zakona, dostavlja se i dokaz o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja.

Izuzetno od st.2 i 3 ovog člana, za objekte koji su izgrađeni do stupanja na snagu ovog zakona, uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, umjesto izvještaja o stručnom nadzoru i izjave da je objekat pogodan za upotrebu, može se priložiti izvještaj o tehničkom pregledu objekta sa izjavama izvođača radova, nadzornog inženjera i vodećeg projektanta da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i revidovanim glavnim projektom.

Rok za imenovanje urbaniste

Član 221

Vlada odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenovaće urbanistu u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Rok za obezbjeđenje pristupa objektima u javnoj upotrebi

Član 222

Pristup za objekte u javnoj upotrebi iz člana 90 stav 4 ovog zakona, vlasnik objekta dužan je da obezbijedi u roku od 12 mjeseci, a boravak i kretanje u onjektima u javnoj upotrebi u roku od 18 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Rok za donošenje podzakonskih akata

Član 223

Podzakonski aktii za sprovođenje ovog zakona donijeće se u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja propisa iz stava 1 ovog člana primjenjivaće se propisi doneseni u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Rok za donošenje Lokalnog programa i propisa

Član 224

Jedinica lokalne samouprave dužna je da Lokalni program i propis iz člana 147 ovog zakona donese u roku od 12 mjeseci od dana donošenja ovog zakona.

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

Privremeni objekti postavljeni odnosno izgrađeni do stupanja na snagu ovog zakona ostaju do isteka roka za koji su postavljeni odnosno izgrađeni.

Rok za osnivanje organa uprave

Član 225

Vlada će osnovati organ uprave u skladu sa ovim zakonom u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do dana osnivanja organa uprave poslove u skladu sa ovim zakonom obavljaće Ministarstvo.

Organizacija i rad Komore

Član 226

Komora osnovana Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 34/11), nastavlja sa radom u skladu sa ovim zakonom.

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

Naknada za građenje

Član 227

Odredbe čl. 80, 81, 83 i 84 ovog zakona koje se odnose na naknadu za građenje prestaju, da važe 1.januara 2020. godine.

Prestanak važenja zakona

Član 228

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).

Stupanje na snagu

Član 229

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u “Službenom listu Crne Gore”.

O b r a z l o ž e n j e

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

Uređenje prostora i izgradnja objekata je multidisciplinarni, veoma složeni proces koji, zbog značaja prostora kao nacionalnog dobra ima izuzetan značaj - radi čega su reforme u oblasti prostornog uređenja i izgradnje objekata, koje su evolutivan proces, sastavni dio sveobuhvatnih reformi ekonomskog i društvenog ambijenta Crne Gore .

Reforme uređenja prostora i izgradnje objekata, polazeći od održivog razvoja kao razvojnog koncepta, pokazale su evidentne pozitivne rezultate koje, međutim, treba stalno unapređivati. Ovo se, prije svega, odnosi na stvaranje legislativnih i sprovedbenih uslova za podsticanje preduzetničke inicijative i ulaganje stranog kapitala, odnosno za cjelovito obezbijedenje 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.

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, rodno i dr.) identiteta i raznolikosti; blagovremenu izradu i donošenje nedostajućih strateških dokumenata .

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

Pitanje efikasnosti sistema planiranja na državnom i lokalnom nivou vezano je za tri komponente :kvalitet planova, proceduru izrade i implementacija planova. Stoga, planski dokumenti moraju da budu iskaz sveobuhvatnog, sektorskog projektovanja namjene prostora i zaštite temeljnih vrijednosti i resursa – sa održivim razvojem kao krajnjim ciljem, afirmisanjem prostornog identiteta Države; davanjem adekvatnih i stručnih odgovora na prostorne izazove. Kvalitet planskih dokumenata je u fokusu nove politike uređenja prostora, s tim što treba naglasiti da unapređenje kvaliteta planskih dokumenata ne znači povećanje broja procedura, već definisanje optimalnog načina izrade koji će obezbijediti održiva rješenja. To, ujedno, znači stabilnost i sigurnost sistema, kao neophodne preduslove za privlačenje investicija. Ovi preduslovi, uz efikasan sistem izdavanja građevinskih dozvola, omogućavaju konkurentnost Crne Gore na investicionom tržištu.

Sem toga, dosadašnja primjena Zakona ukazala je na neophodnost normativnog uređivanja određenih pitanja odnosno na neophodnost dorade i unapređivanja postojećih zakonskih rješenja u oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata.

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 i sa Direktivom o uslugama na unutrašnjem tržištu 2006/123/EZ

IV OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Nacrt zakona o uređenju prostora i izgradni objekata koncipiran je u 11 poglavlja, i to:

Poglavlje **I. OSNOVNE ODREDBE (čl.1 do 7)** je idejni i sadržinski okvir Zakona, u koji su inkorporirana najbolja legislativna i praktična iskustva, naša i uporedna.

Osnovne odredbe sadrže polazne, osnovne principe, postavke i načela koja se, u daljem tekstu Nacrta, detaljno razrađuju, imajući, pri tome u vidu ciljeve Zakona predviđene članom 2 - ravnomjeren i regionalno uravnotežen prostorni razvoj; racionalno i efikasno korišćenje i očuvanje kapaciteta prostora; njegovanje i razvijanje regionalnih prostornih osobenosti i identiteta; međusobno usklađen razmještaj različitih ljudskih djelatnosti; racionalno i održivo korišćenje i zaštita prirodnih dobara; očuvanje prirode, zaštita životne sredine i prevencija rizika od zagađenja; zaštita i unapređenje kulturnih dobara; očuvanje cjelovitosti vrijednih ekosistema; podsticanje investicionog ambijenta; obezbjeđenje kontinuiteta u primjeni najbolje prakse; nacionalna bezbjednost i odbrana od elementarnih nepogoda.

Naznačeni ciljevi uređenja prostora i izgradnje objekata postižu se primjenom načela (član 3) na kojima se Zakon zasniva (integralnog pristupa u procesu planiranja, horizontalne i vertikalne integracije u uređnju prostora, sprečavanja ili ublažavanja klimatskih promjena, ostvarivanja i zaštite javnog interesa i ostvarivanja i zaštite privatnog interesa ali ne na štetu javnog interesa , aseizmičkog projektovanja i građenja, stabilnosti i trajnosti objekata, racionalnog korišćenja energije i dr.).

Definisanje odnosno redefinisavanje objekata od opšteg interesa i to kako državnih objekata od opšteg interesa tako i lokalnih objekata od opšteg interesa (član 4), pokazalo se kao cjelishodno rješenje, kako sa aspekta opredjeljenja sadržine planskih dokumenata, tako i sa aspekta uređivanja građevinskog zemljišta, određivanja nadležnosti za izdavanje građevinske dozvole. Pri tome, treba ukazati da se radi o definisanju objekata od opšteg interesa, u smislu ovog zakona.

Članom 5 Nacrta predviđeno je da sistem uređenja prostora i izgradnje objekata funkcioniše elektronskim putem, ako zakonom nije drukčije propisano.

U cilju lakše i jednostavnije primjene Zakona, članom 6 Nacrta zakona dat je pojmovnik odnosno značenje izraza koji se upotrebljavaju u ovom nacrtu, s tim što je predloženo rješenje usklađeno sa pojmovima koji predstavljaju značajnu olakšicu za implementaciju Zakona. Član 7 upućuje na upotrebu rodno osjetljivog jezika.

Poglavljem II. UREĐENJE PROSTORA (čl. 8 do 76) regulisan je sistem uređenja prostora Crne Gore - primjeren procesu reformi u ovoj oblasti započetim 2008 godine, 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 stanja uređenja 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 uređenja prostora kroz permanentno učešće javnosti u toku svih postupaka i procedura koje su predmet ovog zakona i stvoriti normativne uslove da se prostor „mijenja“ samo na način i po postupku propisanom zakonom.

Uređenje prostora, ovim nacrtom zakona, normativno je sistematizovano u sedam cjelina, i to: zajedničke odredbe, osnovni uslovi planiranja prostora, obalno područje, praćenje stanja u prostoru, izrada i donošenje planskih dokumenata i sprovođenje planskih dokumenata.

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

Inače, osnovni instrument organizacije, korišćenja i namjene prostora, kao i načina, uslova i dinamike realizacije planskih rješenja je planski dokument, koji ima karakter javnog dokumenta. Donošenjem planskog dokumenta utvrđuje se javni interes za njegovu realizaciju, planski dokument u svim fazama izrade i donošenja ovjerava se elektronskim potpisom i sadrži separat sa utu (član 9). Svi planski dokumenti, prema ovom nacrtu, moraju biti međusobno usklađeni, s tim što su data rješenja za slučaj da planski dokument uže teritorijalne cjeline nije usklađen sa planskim dokumentom šire teritorijalne cjeline – u kom se slučaju primjenjuje planski dokument šire teritorijalne cjeline (član 10) u dijelu u kom postoji neusklađenost.

Polazeći od činjenice da je Prostorni plan Crne Gore strateški dokument prostornog, a samim tim i ukupnog razvoja Države – članom 11 Nacrta zakona predviđeno je da PPCG i strateški dokumenti (strategije, studije, državni master planovi, planovi razvoja) kojima se utiče na prostorni razvoj moraju biti međusobno usklađeni.

Ova normativna cjelina sadrži i odredbu o registru planskih dokumenata odnosno obavezi da se svi planski dokumenti evidentiraju i objavljuju u Centralnom registru planskih dokumenata (član 12).

Važnu i kvalitativnu novinu ovog nacrta zakona je definisanje i normativno uređivanje osnovnih uslova planiranja prostora (**čl.13 do 15**) kojim se u sistem uvodi pojam građevinskog područja, a u cilju razgraničenja izgrađenih djelova i naseljenih mjesta od ostalih površina namijenjenih razvoju poljoprivrede i šumarstva kao i drugih djelatnosti koje se, s obzirom na svoju namjenu, mogu planirati izvan građevinskog područja.

Crna Gora je potpisnica Protokola o integrisanom upravljanju priobalnim područjem Sredozemlja (Madrid 2008. godine), radi čega je ovim nacrtom obrađen prostorni aspekt uređivanja obalnog područja, budući da su planski dokumenti osnovni instrumenti implementacije, pri čemu je nesporno da je odgovarajuća pravna regulativa, koja treba da ima u vidu i međunarodne standarde i praksu – preduslov za potpunu, sveukupnu, održivu valorizaciju obalnog područja. Treba naglasiti da se pitanja obalnog područja, uključujući i obalni odmak u kom je ograničena izgradnja objekata, detaljno uređuju državnim planskim dokumentom kojim se uređuje obalno područje, a koji je plan u fazi izrade.

Dakle, prema članu 16 Nacrta zakona obalno područje obuhvata teritorije šest primorskih opština u administrativnim granicama, izuzev prostora koji je obuhvaćen NP "Skadarsko jezero" u opštini Bar i NP „Lovćen“ u opštini Budva, kao i morski pojas u granicama teritorijalnog mora Crne Gore.

Kada je riječ o obalnom području – ovim nacrtom data su načela uređenja prostora u obalnom području (član 17) ograničenja pri uređenju prostora u obalnom području (član 18), te utvrđena obaveza ucrtavanja linija (obalna linija, linija morske obale, linija granice morskog dobra i linija obalnog odmaka) – član 19.

Prvi, početni segment uređenja prostora je praćenje stanja u prostoru (**čl. 20 do 23**), 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 koje, treba dalje doradivati i, u potpunosti, afirmisati.

Praćenjem stanja u prostoru, prema ovom nacrtu (član 20) smatra se formiranje i vođenje dokumentacione osnove i informacionog sistema, izrada izvještaja o uređenju prostora i izrada i donošenje programa uređenja prostora.

Za potrebe izrade planskih dokumenata, sprovođenja planskih dokumenata, vršenja nadzora - nadležni državni organ formira i vodi jedinstvenu dokumentacionu osnovu i informacioni sistem o prostoru (član 21), čiju sadržinu i način vođenja propisuje Vlada Crne Gore. Organ lokalne uprave obavezan je da organu uprave u roku od dva dana od dana izdavanja dostavi organu uprave svaki akt koji čini dokumentacionu osnovu u prostoru.

Sljedeća faza u postupku izrade planskih dokumenata je sačinjavanje izvještaja o stanju uređenja prostora, koji Vladi odnosno skupštini nadležnoj za donošenje planskog dokumenta podnose nadležni državni organ i nadležni organ lokalne uprave. Članom 22 Nacrta zakona data je bliža sadržina izvještaja o stanju uređenja prostora .

Na osnovu izvještaja, Vlada Crne Gore odnosno skupština lokalne samouprave donosi jednogodišnji Program uređenja prostora (član 23), koji je doraden u odnosu na postojeće zakonsko rješenje, naročito u dijelu obaveze sprovođenja javne rasprave.

Propisivanjem obaveze sačinjavanja Programa uređenja prostora obezbeđuju se uslovi da se uređenje prostora zasniva na realnom, faktičkom stanju i potrebama svih korisnika prostora, s jedne strane – i, s druge strane, projektovanoj implementaciji.

Vrste i sadržaj planskih dokumenata (**čl. 24 do 36**) definisane su na način kojim se opredjeljuje nadležnost Države i lokalne samouprave, a koja podjela ima za cilj decentralizaciju u oblasti uređenja prostora. Predložena podjela i hijerarhija planskih dokumenata primjerena je našem i

stranom iskustvu i standardima i na efikasan način može obezbijediti sprovođenje opredjeljenja prostornog razvoja od najširih do najužih prostornih jedinica.

Planski dokumenti su ovim nacrtom definisani na način koji omogućava plansku provjeru različitih prostora, kako po svojim ambijentalnim karakteristikama i značenju, tako i po površini – zahvatu. Podjela planova iz prethodnog Zakona, s obzirom na nadležnost za donošenje, zadržana je, budući da je to primjereno rješenje, posebno imajući u vidu da svi planski dokumenti, počev od Prostornog plana Crne Gore, imaju urbanističke odnosno regulacione elemente, što znači mogućnost neposredne primjene.

Kao državni planski dokumenti predviđeni su Prostorni plan Crne Gore, prostorni plan posebne namjene i državna studija lokacije (član 25). Detaljni prostorni plan nije predviđen kao vrsta državnog planskog dokumenta, budući da će određena rješenja detaljnog prostornog plana inkorporirana u Prostorni plan Crne Gore i prostorni plan posebne namjene. Donošenje Prostornog plana Crne Gore i prostornog plana posebne namjene za obalno područje i područje nacionalnih parkova je obavezno

Lokalni planski dokumenti su (član 29) prostorno-urbanistički plan lokalne samouprave, detaljni urbanistički plan, urbanistički projekat i lokalna studija lokacije. Donošenje prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave je obavezno.

U cilju deregulacije ovog propisa, kao i stvaranja uslova za neophodnu operativnost – Nacrtom se predviđa (član 34) da bliži sadržaj i formu planskog dokumenta, kategorije i kriterijume namjene površina, elemente urbanističke regulacije, jedinstvene grafičke simbole, ostali sadržaj planskih dokumenata, kao i standarde planiranja propisuje Ministarstvo.

U sklopu opredjeljenja da se normira kvalitetna sadržina planskih dokumenata je i propisivanje institucije javnog konkursa, za slučaj složenih i atraktivnih djelova prostornih cjelina i lokaliteta, kao i za lokalitete namijenjene javnim službama i objektima u javnoj upotrebi - čiji način i postupak sprovođenja propisuje Ministarstvo (član 35).

Postupak izrade i donošenja planskih dokumenata (čl. 37 do 60) uređen je na način koji omogućava, aktivno učešće svih korisnika prostora odnosno javnosti, s jedne strane, a s druge strane, obezbjeđuje potpuniju, nego u proteklom periodu, primjenu najviših standarda i normativa kojima se stvaraju uslovi za donošenje kvalitetnih, održivih planskih dokumenata. Pri propisivanju procedure izrade planskog dokumenta intencija je bila da se otklone nedostaci na koje je ukazala dosadašnja praksa, na način što su u ovom segmentu uređenja prostora predviđena značajna, nova rješenja za koja se procjenjuje da će doprinijeti donošenju kvalitetnih i održivih planskih dokumenata.

Ovdje je, prije svega, riječ o: pripremnim poslovima, nosiocu pripremnih poslova i njegovim obavezama; organu koji donosi odluku o izradi planskog dokumenta; sadržaju programskog zadatka; ranoj participaciji; reviziji nacрта i predloga planskog dokumenta; javnoj raspravi; izvještaju o javnoj raspravi; ponovnoj javnoj raspravi; poziciji obrađivača plana; dostavljanju planskog dokumenta na saglasnost organima javne uprave radi davanja tehničkih uslova; dostavljanju planskog dokumenta na saglasnost Ministarstvu; obavještanju skupštine jedinice lokalne samouprave; nadležnosti za donošenje; sadržini odluke o donošenju; izmjeni i dopuni planskog dokumenta.

Akcentujemo, posebno, rješenja koja se odnose na ranu participaciju tj. upoznavanje zainteresovane javnosti i organa javne uprave sa ciljevima i svrhom izrade planskog dokumenta, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja (član 42) reviziju planskog dokumenta u fazi

nacrta i predloga plana (čl.43 i 50) dostavljanje na saglasnost planskog dokumenta organima javne uprave.

Procijenjeno je, nadalje, da će predloženo opredjeljenje u pogledu revizije planskog dokumenta predstavljati značajan doprinos podizanju kvaliteta planskih dokumenata. S druge strane, time je prestala potreba da se lokalni planski dokumenti dostavljaju na mišljenje Ministarstvu.

Organi javne uprave obavezani su (član 49) da, prije utvrđivanja predloga planskog dokumenta, dostave saglasnost na predložene tehničke uslove, što će doprinijeti da sadržina planskih dokumenata bude takva da se na osnovu istih odnosno separata sa utu koji je sastavni dio istih, mogu izdati što detaljniji uslovi i time otkloni potreba za izdavanje naknadnih saglasnosti odnosno povećanje broja procedura.

Predlog planskog dokumenta dostavlja se na saglasnost Ministarstvu, elektronskim putem (član 52). Predviđeni su slučajevi kada lokalni planski dokument može izrađivati Vlada (član 54).

Sadržina odluke o izradi planskog dokumenta data je na način koji će, u određenoj mjeri, obezbijediti fleksibilnost implementacije, te otkloniti nedostatke koji su postojali kod dosadašnjeg zakonskog rješenja (član 55).

Izmjene i dopune planskog dokumenta, koje se vrše na način i po postupku predviđenom za izradu i donošenje planskog dokumenta (član 57) – s tim što je predviđen izuzetak u odnosu na skraćeni postupak (član 58), u kom slučaju proceduru izrade i donošenja planskog dokumenta po skraćenom postupku propisuje Vlada.

Finansijska sredstva, u načelu, obezbjeđuju se iz budžeta Crne Gore, s tim što i zainteresovani korisnici prostora mogu učestvovati u njihovom finansiranju (član 60). Za razliku od važećih rješenja, učešće u finansiranju odnosi se na sve planove.

Predložena rješenja kojim se uređuje izrada i donošenje planskih dokumenata u korelaciji su sa opredjeljenjem o odgovornosti Države za stanje u oblasti uređenja prostora. Ona, istovremeno, predstavljaju značajan iskorak u pravcu obezbjeđenja učešća svih korisnika prostora, a posebno subjekata koji se bave poslovima vezanim za dostavljanje tehničkih uslova – da učestvuju u poslovima vezanim za uređenje prostora.

Značajno su normirane i obaveze nosioca pripremnih poslova i njegova odgovornost u pogledu poštovanja rokova i sprovođenja javne rasprave pri izradi planskog dokumenta i uopšte akcentovana njegova pozicija u svim procedurama.

Sprovođenje planskih dokumenata (čl. 61 do 76) predstavlja, prema ovom nacrtu zakona, definisanje obaveza, pravnih instrumenata i instituta neophodnih za implementaciju planskih dokumenata. U cilju realizacije ovog opredjeljenja propisani su instrumenti sprovođenja planskih dokumenata i rješavanje imovinsko – pravnih odnosa na urbanističkoj parceli.

Kao instrumenti sprovođenja planskih dokumenata definisani su: urbanistička parcela, usklađivanje sa planom parcelacije, lokacija, određivanje lokacije u posebnim slučajevima, prenamjena (čl. 61 do 65). U sklopu monitoringa (član 66), kao neophodnog segmenta sprovođenja planskih dokumenata, organ uprave odnosno organ lokalne uprave obavezan je da prati njihovu realizaciju, a podaci o tome unose se u izvještaj o stanju uređenja prostora. Članom 67 data je sadržina urbanističko–tehničkih uslova.

Značajnu novinu Nacrta zakona predstavlja uvođenje u sistem uređenja prostora institut urbaniste, na državnom i lokalnom nivou (čl.66 do 70). Ovaj institut uvodi se u pravni sistem u

cilju unapređenja sprovođenja planskih dokumenata, odnosno izdavanja građevinske dozvole, zaštite autentičnosti prostora i identiteta naselja, obezbjeđenja kvaliteta arhitektonskih rješenja, unapređenja vizuelnog kvaliteta objekata i naselja, zaštite prava lica sa invaliditetom, obezbjeđenja i promocije najbolje prakse u oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata.

Urbanista daje mišljenja i predloge o svim značajnim pitanjima strateških dokumenata, koji se odnose na oblast uređenja prostora i izgradnje objekata; provjerava da li je revidovani glavni projekat, revidovano idejno rješenje odnosno idejno rješenje izrađen u skladu sa urbanističko–tehničkim uslovima u pogledu datih uslova i osnovnim urbanističkim parametrima (maksimalna spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti); vrši druge poslove ogd značaja za uređenje prostora i izgradnju objekata. Državni urbanista daje saglasnost i na programski zadatak (član 70).

Urbanistu imenuje Vlada odnosno izvršni organ jedinice lokalne samouprave, na period od pet godina (član 69), a dvije ili više jedinica lokalne samouprave mogu imenovati zajedničkog Urbanistu. Poslovi Državnog urbaniste mogu se povjeriti pravnom licu odnosno ustanovi, u skladu sa propisom Vlade (član 70).

Rješavanje imovinsko–pravnih odnosa na urbanističkoj parceli odnosno dokompletiranje urbanističke parcele je segment nacrtu koji predstavlja značajnu normativnu novinu koja će doprinijeti da se otklone evidentne smetnje u implementaciji planskog dokumenta.

Dakle, za rješavanje imovinsko–pravnih odnosa, Nacrtom zakona predviđeni su razrađeni (čl.71 do 76) sljedeći instrumenti: sporazumno rješavanje imovinsko–pravnih odnosa, rješavanje imovinsko–pravnih odnosa na osnovu odluke suda, eksproprijacija nepokretnosti, zakonsko pravo preče kupovine i neznatni dio.

POGLAVLJE III. UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (čl. 77 do 84) sadrži rješenja koja se razlikuju u odnosu na važeći Zakon. Kao i do sada, uređivanje građevinskog zemljišta obezbjeđuje lokalna samouprava, a uređivanjem se smatra opremanje zemljišta na način koji omogućava implementaciju planskog dokumenta i obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje (član 77). Priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata rješavanje imovinsko pravnih odnosa, izradu planske, projektne i druge dokumentacije kao i rušenje postojećih objekata i premještanje instalacija (član 78). Komunalno opremanje obuhvata (član 79) izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture (komunalnih objekata i instalacija do priključka na urbanističku parcelu, zelenih površina, deponija i dr).- što predstavlja zajedničku komunalnu potrošnju. Za razliku od važećeg Zakona, komunalno opremanje, prema ovom nacrtu, ne obuhvata puteve i ulice u naselju, nadvožnjake, podvožnjake i mostove, pješačke prolaz. Naime, shodno Zakonu o putevima, za korišćenje javnih puteva plaća se naknada, a finansiranje izgradnje i rekonstrukcije, održavanja i zaštite opštinskih puteva vrši se iz budžeta jedinice lokalne samouprave (član 22 Zakona). To znači da nema mjesta plaćanju naknade po više osnova tj. i plaćanje naknade za komunalno opremanje puteva i ulica u naselju.

U skladu sa takvom strukturom komunalnog opremanja, Nacrtom je predviđeno da se za uređivanje građevinskog zemljišta plaća naknada za građenje i komunalni doprinos (član 80), za razliku od važećeg rješenja po kom je komunalni doprinos bio inkorporiran u naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i bio obaveza investitora. Dakle, prema ovom nacrtu, naknadu za građenje plaća investitor i to samo za komunalne objekte i instalacije do priključka na urbanističku parcelu uključujući i priključak za vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju i javnu rasvjetu (član 79 tačka 1), a komunalni doprinos plaćaju vlasnici građevinskog zemljišta (član 82).

Uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za građenje odnosno komunalnog doprinosa propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade (član 81stav 6 i član 82 stav 2).

Nacrtom zakona regulisanje plaćanja odnosno plaćanje naknade za građenje odnosno komunalnog doprinosa nije predviđeno kao uslov za izdavanje građevinske odnosno upotrebne dozvole, što znači da je ovo pitanje u isključivoj nadležnosti jedinice lokalne samouprave.

Finansijska sredstva za uređivanje građevinskog zemljišta obezbjeđuju se iz: naknade za građenje, komunalnog doprinosa, sredstava javno – privatnog partnerstva, kao i drugih izvora u skladu sa zakonom. Za objekte od značaja za Crnu Goru koji se grade na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave, sredstva za uređivanje građevinskog zemljišta mogu se obezbijediti iz budzeta Crne Gore (član 84).

Imajući u vidu da je Vlada Crne Gore, prilikom razmatranja Analize pojedinih aspekata poreske politike zaključila - da od 2020.godine, naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta treba ukinuti - u prelaznim odredbama Nacrta zakona predviđeno je odgovarajuće rješenje, da odredbe čl. 80, 81, 83 i 84 koje se odnose na naknadu za građenje prestaju da važe 1.januara 2020.godine.

Pri koncipiranju konačnog teksta odredbi koje se odnose na uređenje građevinskog zemljišta imaće se u vidu i rješenja odnosno smjernice sadržane u Studiji zemljišne politike, čija je izrada u toku.

POGLAVLJE IV.IZGRADNJA OBJEKATA (čl.85 do 142) sistematizovano je u osam cjelina,i to: posebne odredbe, projektna dokumentacija, revizija projektne dokumentacije, građevinska dozvola, građenje objekata, stručni nadzor, upotreba objekta, održavanje objekta.

Posebne odredbe (čl. 85 do 93) sadrži odredbe koje se odnose na pojam građenja, uslov izgradnje, osnovne zahtjeve za objekat, odstupanje od osnovnih zahtjeva za objekat, građevinski proizvod, uslov za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, tehničke propise i zabranu priključenja na tehničku infrastrukturu.

Projektna dokumentacija (čl.93 do 98) sadrži odredbe koje se odnose na projektnu dokumentaciju: pojam projektne dokumentacije; vrste projektne dokumentacije; idejno rješenje; glavni projekat i izvođački projekat.

Nacrtom zakona se u odnosu na postojeći zakon, propisuju sledeće vrste projektne dokumentacije:idejno rješenje (generalni projekat), glavni projekat i izvođački projekat (čl.93-98).

Revizija projektne dokumentacije (čl.98 do 102) sadrži odredbe koje se odnose na reviziju projektne dokumentacije, ponovnu reviziju, revizija projektne dokumentacije izrađene po propisima drugih država i izvještaj o reviziji.

U odnosu na postojeći zakon, novina je u obavezi investitora da akt o imenovanju revizora, u roku od sedam dana od dana donošenja, dostavi Inženjerskoj komori, radi objavljivanja na internet stranici Komore, kao i nadležnom inspekcijском organu (član 98). Ukoliko je izdata načelna građevinska dozvola, revident je dužan da u izvještaju o reviziji na glavni projekat navede tačne i istinite konstatacije o usklađenosti glavnog projekta sa idejnim rješenjem. Revident solidarno odgovara sa projektantom za slučaj neusklađenosti projektne dokumentacije sa uslovima iz člana 61 ovog zakona, kao i za štetu koja bi mogla da se desi investitorima ili

trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti. Revident je dužan da, izvještaj o reviziji, dostavi Komori, radi objavljivanja na internet stranici Komore, kao i nadležnom inspekcijskom organu (član 101).

Građevinska dozvola (čl.102 do 118) sadrži odredbe koje se odnose na nadležnost za izdavanje građevinske dozvole, zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, dostavljanje dokumentacije urbanisti, uslove za izdavanje građevinske dozvole, granice ovlašćenja nadležnog organa, načelnu građevinsku dozvolu, rok važenja načelne građevinske dozvole, izdavanje građevinske dozvole, izdavanje građevinske dozvole do privođenja lokacije namjeni, Centralni registar projektne dokumentacije, odlučivanje po žalbi, upoznavanje lokalne javnosti sa građevinskom dozvolom, rok važenja građevinske dozvole, dostavljanje građevinske dozvole, prijava za radove adaptacije i promjena investitora.

Za postupak izdavanja građevinske dozvole, važno je uputiti na rješenje sadržano u članu 103, prema kome je organ uprave odnosno organ lokalne uprave dužan da zahtjev za izdavanje građevinske dozvole objavi na internet stranici u roku od jednog dana od dana podnošenja i obavijesti zainteresovanu javnost o javnom uvidu u dokumentaciju podnijetu uz zahtjev i podnošenju prigovora u pogledu činjenica koje mogu uticati na izdavanje građevinske dozvole. Procjenjuje se da će se predloženim rješenjem otkloniti sve potencijalne nejasnoće i problemi koji bi se mogli pojaviti nakon izdavanja građevinske dozvole, a što bi uticalo na cjelokupan sistem građenja.

Novina predložena ovim nacrtom zakona, jeste uvođenje instituta Urbaniste u postupku izdavanja građevinske dozvole, čija je uloga da obavijesti nadležni organ da li je revidovani glavni projekat, revidovano idejno rješenje odnosno idejno rješenje usklađeno sa odredbom člana 68 stav 2 alineja 2 ovog zakona i da ih potvrdi elektronskim potpisom. Na ovaj način, pojačana je kontrola u postupku izdavanja građevinske dozvole (član 104).

U tom smislu, propisani su rokovi u kojima službena lica moraju postupati u postupku izdavanja građevinske dozvole. Tako je organ uprave odnosno organ lokalne uprave dužan da, u roku od jednog dana od dana podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, dostavi urbanisti revidovani glavni projekat, revidovano idejno rješenje odnosno idejno rješenje, radi provjere njihove usklađenosti sa odredbom člana 68 stav 2 alineja 2 ovog zakona (član 104).

Nakon toga, službeno lice u organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole dužno je da u roku od jednog dana od dana prijema potvrde Urbaniste iz člana 105 stava 1 tačka 6, nadležnim organima, odnosno institucijama zatraži dokaze iz člana 105 stava 1 tač. 5 i 7.

Novina u ovom nacrtu zakona je da je u postupku izdavanja građevinske dozvole, nije predviđena saglasnost svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele (član 105).

Novina u ovom nacrtu zakona je i što su propisane granice ovlašćenja nadležnog organa u postupku izdavanja građevinske dozvole (član 106). Izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata iz 2011.godine, ukinuta je provjera tehničke dokumentacije od strane organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole, a kako se sada ovim nacrtom predlaže provjera projektne dokumentacije od strane urbaniste, radi otklanjanja eventualnih nejasnoća u primjeni Zakona, propisano je da nadležni organ isključivo vrši provjeru ispunjenosti formalnih uslova za izdavanje građevinske dozvole i ne upušta se u ocjenu projektne dokumentacije, niti ispituje vjerodostojnost dokumenata koje pribavlja u tom postupku.

U sistem je, pored postojanja građevinske dozvole, uvedeno izdavanje načelne građevinske dozvole za objekte od opšteg interesa, kod kojih se građenje objekta ne može započeti bez

izdate građevinske dozvole izdate na glavni projekat. Propisano je da načelna građevinska dozvola prestaje da važi ukoliko investitor, u roku od dvije godine od dana izdavanja, ne podnese zahtjev za građevinsku dozvolu nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole (čl.107 i 108).

Skraćen je rok za izdavanje građevinske dozvole i načelne građevinske dozvole na 15 dana (član 109).

Propisana je obaveza organa uprave da vodi Centralni registar projektne dokumentacije i izvještaja o izvršenoj reviziji te dokumentacije, na osnovu koje se izdaje načelna građevinska dozvola i građevinska dozvola (član 111).

Odredbama čl. 112 do 118 ovog nacrta zakona propisano je odlučivanje po žalbi, upoznavanje lokalne javnosti sa građevinskom dozvolom, rok važenja građevinske dozvole, dostavljanje građevinske dozvole, prijava za radove adaptacije i promjena investitora.

Građenje objekta (čl.118 do 127) sadrži odredbe koje se odnose na uslov građenja, pripreme radove za građenje, pripreme radove za izgradnju objekata od javnog interesa, vrste radova na građenju objekta, obaveze investitora, obaveze izvođača radova, gradilišnu dokumentaciju, nedostatke u glavnom projektu i nepredviđene okolnosti i obaveza osiguranja gradilišta.

U odnosu na dosadašnji Zakon, ovim nactom je propisana obaveza investitora da obavještenje o imenovanju izvođača radova i stručnog nadzora nad građenjem objekta - u roku od sedam dana određivanja, dostavi Komori radi objavljivanja na internet stranici Komore, kao i da uz prijavu o početku građenju, koju podnosi inspekcijском organu dostavi građevinsku dozvolu i glavni projekat odnosno izvođački projekat, ukoliko glavni projekat ne sadrži detalje neophodne za izvođenje radova (član 122).

Novina Nacrta zakona je uvođenje obaveze investitora da obezbijedi osiguranje gradilišta za objekat ukoilko ne završi objekat u skladu sa rokom iz građevinske dozvole (član 126).

Stručni nadzor (čl.127 do 130) sadrži odredbe koje se odnose na vršenje stručnog nadzora i izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru.

Nactom zakona objedinjene su funkcije tehničkog pregleda i stručnog nadzora. Takođe, propisano je da izvještaj o stručnom nadzoru, vršilac stručnog nadzora dostavlja Komori, radi objavljivanja na internet stranici Komore, kao i da vršilac stručnog nadzora solidarno odgovara sa izvođačem radova za slučaj neusklađenosti izgrađenog objekta sa projektnom dokumentacijom na osnovu koje je izdata građevinska dozvola, kao i za štetu koja bi mogla da se desi investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti (čl.127 do 130).

Upotreba objekta (čl.130 do 138) sadrži odredbe koje se odnose na uslov korišćenja objekta, nadležnost, probni rad, zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, upotrebnu dozvolu za porodične stambene zgrade, izdavanje upotrebne dozvole, posebne obaveze investitora, dostavljanje upotrebne dozvole i predaju izgrađenog objekta.

Kod izdavanja upotrebne dozvole propisano je da se izvještaj o stručnom nadzoru sa izjavom da je objekat pogodan za upotrebu (umjesto dosadašnjeg izvještaja o tehničkom pregledu objekta) prilaže, kao jedan od dokumenta za izdavanje iste. Kod porodičnih stambenih zgrada investitor je dužan da dostavi umjesto izvještaja o stručnom nadzoru, izjavu izvođača radova da je porodična stambena zgrada izgrađena u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom. Skraćen je rok za izdavanje upotrebne dozvole na tri (3) dana (čl.133, 134 i 135).

Nacrtom zakona propisana je obaveza investitora, u postupku podnošenja zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole, da za objekte od opšteg interesa, kao i za objekte kod kojih je došlo do odstupanja od glavnog projekta u skladu sa članom 125 stav 4 ovoga zakona, osim dokumentacije iz stava 2 ovog člana, investitor dostavlja organu nadležnom za izdavanje građevinske dozvole i elaborat održavanja objekta (član 133).

Za upotrebu objekta (čl.130 do 138) predviđeno je alternativno rješenje, prema kome se upotrebna dozvola ne izdaje, nego je investitor obavezan da u roku od 15 dana od dana završetka objekta podnese zahtjev za upis, organu nadležnom za poslove katastra, sa propisanom dokumentacijom.

Održavanje objekta (čl.139 do 142) sadrži odredbe koje se odnose na obavezu održavanja, elaborat održavanja objekta i ograničenja u pogledu primjene zakona.

Nacrtom zakona uveden je u sistem obaveza održavanja objekta od opšteg interesa kao i elaborat održavanja objekta koji se izrađuje za potrebe korisnika objekta (čl.140).

POGLAVLJE V. UKLANJANJE OBJEKATA (čl. 142 do 144) 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 na zahtjev vlasnika. Rješenje o uklanjanju objekta donosi organ uprave odnosno organ lokalne uprave (čl.142 i 143).

U oba slučaja objekat se uklanja na osnovu elaborata o rušenju. Elaborat o rušenju podliježe reviziji, a Nacrtom zakona data je njegova sadržina, utvrđeno da podliježe reviziji i da ga izrađuje privredno društvo koje je ovlašćeno da izrađuje odnosno reviduje projektnu dokumentaciju - što predstavlja novinu u odnosu na postojeće zakonsko rješenje (član 144).

POGLAVLJEM VI. PRIVREMENI OBJEKTI (čl.145 do 150) tretiraju se, ovim nacrtom, na dva nivoa. Radi se o privremenim objektima na području lokalne samouprave i privremenim objektima u zoni morskog dobra i nacionalnih parkova odnosno o privremenim objektima na lokalnom i državnom nivou.

Nacrtom je dat pojam i uslovi postavljanja ovih objekata (član 145). Ovi objekti se postavljaju na lokacijama koje nijesu privedene namjeni odnosno na lokacijama koje planskim dokumentom nijesu predviđene za izgradnju objekata, a ne mogu se postavljati na mjestima na kojima se narušavaju komunalne funkcije, ugrožavaju saobraćajne i pješačke komunikacije, narušava integritet kulturnih dobara sa zaštićenom okolinom i ugrožava životna sredina.

Privremeni objekti postavljaju se u skladu sa Lokalnim (član 146) odnosno Državnim programom privremenih objekata (član 149). Lokalni i Državni program donose se na period od pet godina, a može da ih izrađuje lice koje je ovim zakonom ovlašćeno da izrađuje planske dokumente.

Članom 147 Nacrta zakona taksativno su naznačene vrste privremenih objekata koje se mogu postavljati na području jedinice lokalne samouprave. Bliže uslove postavljanja, građenja i uklanjanja ovih objekata propisuje jedinica lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Ministarstva.

Pored objekata iz člana 147, privremenim objektima mogu se smatrati i lokalni objekti od opšteg interesa, čije bliže uslove građenja odnosno postavljanja propisuje jedinica lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Ministarstva. Pri tome, shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona

koje se odnose na izradu projektne dokumentacije, izdavanje građevinske dozvole, građenje i upotrebu objekta – dok se inspekcijski nadzor vrši u skladu sa ovim zakonom (član 148).

Odobrenje i tehničke uslove za privremene objekte na državnom nivou izdaje organ uprave (član 150).

POGLAVLJE VII. OBAVLJANJE DJELATNOSTI (čl.151 do 167) je neraskidivi dio sistema uređenja prostora i izgradnje objekata i od predloženih rješenja umnogome zavisi kvalitet obavljenih poslova i funkcionalnost i fleksibilnost sistema. S druge strane, cilj je bio da prodložena rješenja, u mogućoj mjeri, budu primjerena rješenjima iz uporednih sistema.

Djelatnost izrade i revizije planskih dokumenata, izrade i revizije projektne dokumentacije, građenja i stručnog nadzora može obavljati privredno društvo, pravno lice i preduzetnik koji ispunjava uslove propisane ovim zakonom i koji je upisan u Centralni registar privrednih subjekata (član 151). Djelatnost u svojstvu ovlašćenog planera, revidenta planskog dokumenta, ovlašćenog projektanta, revidenta projektne dokumentacije ovlašćenog inženjera građenja i stručnog nadzornika može obavljati fizičko lice koje, u skladu sa ovim zakonom, ima pravo upotrebe strukovnog naziva (član 152). Ove djelatnosti može da obavlja i strano lice, ako ispunjava uslove propisane ovim zakonom.

Što se tiče uslova za obavljanje djelatnosti u odnosu na broj zaposlenih - svako privredno društvo mora imati najmanje jednog zaposlenog, ali je dužno da imenuje odnosno da ima lica koja rukovode svim poslovima na koja se odnosi djelatnost odnosno lica za pojedinu vrstu poslova. Angažovanje lica koja nijesu zaposlena kod privrednog društva vrši se uskladu sa zakonom kojim se uređuju radni odnosi.

Nacrtom zakona decidno su određene obaveze svih učesnika pri vršenju djelatnosti, na osnovu kojih su propisane kazne i iz kojih proističu druge mjere (brisanje iz registra, osiguranje).

Kao uslov obavljanja djelatnosti, za fizička lica nije propisan stručni ispit nego samo stepen i vrsta školske spreme, kao i radno iskustvo. Rješenja u pogledu školske spreme za fizička lica upodobljena su sa propisima iz sektora obrazovanja.

S tim u vezi, Nacrtom zakona propisani su uslovi koje mora ispunjavati privredno društvo (i pravno lice i preduzetnik) za izradu i reviziju planskih dokumenta odnosno ovlašćeni planer i revident planskih dokumenata (čl.153 do 156).

Odredbama čl.157 do 162 Nacrta propisani su uslovi koje mora ispunjavati privredno društvo za izradu i reviziju projektne dokumentacije odnosno ovlašćeni projektant i revident projektne dokumentacije.

Uslovi koje mora ispunjavati privredno društvo koje obavlja djelatnost građenja odnosno ovlašćeni inženjer građenja propisani su čl. 161 i 162 Nacrta zakona, a čl. 163 i 164 propisani su uslovi koje mora ispunjavati privredno društvo koje obavlja djelatnost stručnog nadzora nad građenjem objekata odnosno stručni nadzornik.

Odgovorna lica svih privrednih društava, kao i sva ovlašćena lica (ovlašćeni planer, revident planskog dokumenta, ovlašćeni projektant, revident projektne dokumentacije, ovlašćeni inženjer građenja, stručni nadzornik), Nacrtom su obavezana (član 165) da potpišu elektronskim potpisom da su odnosne poslove izvršili u skladu sa utvrđenim obavezama.

Članom 166 Nacrta zakona propisani su uslovi koji se odnose na ograničenje za vršenje djelatnosti uređenih ovim nacrom zakona.

POGLAVLJE VIII. INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE (čl. 168 do 186) dorađeno je i usklađeno sa novom nadležnoću Komore u odnosu na upis u registar i brisanje iz registra, kako fizičkih lica, tako i privrednih društava koja obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom. Nacrtom zakona je umjesto dosadašnjeg instituta licence, bez koje se nije mogla obavljati djelatnost, predviđen samo upis u registar Komore kojim se supstituiše institut licence.

Ono što je bitno za obavljanje djelatnosti jeste da se članstvo u Komori i pravo upotrebe strukovnog naziva stiče donošenjem rješenja o upisu u registar Komore. Na osnovu rješenja o upisu u registar, fizičkom licu Komora izdaje potvrdu o sticanju strukovnog naziva. Donošenjem rješenja o upisu u registar Komore privredno društvo stiče pravo za obavljanje djelatnosti uređenih ovim zakonom.

Član Komore može biti fizičko lice koje ispunjava uslove za obavljanje djelatnosti izrade planskih dokumenata, revizije planskih dokumenata, izrade projektne dokumentacije, revizije projektne dokumentacije, građenja objekata i vršenja stručnog nadzora (član 169).

Sledstveno tome, Nactom zakona uređen je pravni položaj Komore, statut Komore, nadležnost Komore, predstavljanje i zastupanje, obaveza usavršavanja, disciplinska odgovornost, finansiranje Komore, javnost rada, te odgovornost za štetu i osiguranje od odgovornosti (čl.170 do 178).

Komora formira i vodi registar fizičkih lica i registar privrednih društava (član 179), koji se registri vode kao posebni registri za sva zvanja i privredna društva. Registar se vodi po vrstama upisa i školskoj spremi u odnosu na djelove odnosno faze planskog dokumenta, djelove projektne dokumentacije, reviziju pojedinih djelova projektne dokumentacije, pojedine djelove na građenju objekta, stručni nadzor nad građenjem objekta.

U registar Komore upisuju se fizička lica i privredna društva koja ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom za obavljanje djelatnosti (član 180). U registar se upisuju i strana lica kojima je ovjereno ovlašćenje za obavljanje djelatnosti. Bliži način vođenja registara, vrste upisa, sadržinu i obrazac zahtjeva za upis, propisuje Ministarstvo. Ovlašćenje za obavljanje djelatnosti izdato stranom licu od strane organa države stranog lica ovjerava Komora (član 181).

Komora donosi rješenje o upisu u registar (član 182), a na osnovu rješenja o upisu u registar, fizičko lice stiče strukovni naziv prema stručnoj spremi. Strukovne nazive propisuje Komora (član 183).

Nacrtom zakona propisani su uslovi brisanja iz registra i mirovanja članstva u Komori čl.185 i 186). Ministarstvo, organ uprave, organ lokalne uprave, organ javne uprave odnosno nadležni inspekcijски organi obavezani su da Komori predlože brisanje iz registra fizičkog lica i/ili privrednog društva ukoliko dođu do saznanja da su se stekli zakonom propisani uslovi. Takođe, Komora je obavezana da sama pokrene postupak brisanja iz registra, kao i da pokrene postupak u roku od deset dana od dana prijema predloga od strane ovlašćenih subjekata. Donošenjem pravosnažnog rješenja o brisanju iz registra Komore, prestaju sva prava po osnovu upisa u registar Komore. Nacrtom su predviđeni i slučajevi mirovanja članstva u Komori (član 186).

POGLAVLJE IX.NADZOR (čl.187 do 199) je uspostavljen na način što je predviđeno da nadzor nad sprovođenjem ovog zakona i drugih propisa iz oblasti uređenja prostora i izgradnje objekata

vrši Ministarstvo, organ uprave nadležan za poslove inspekcijskog nadzora i jedinica lokalne samouprave.

Poslove inspekcijskog nadzora vrši organ uprave nadležan za poslove inspekcijskog nadzora, s tim što se nadzor u oblasti uređenja prostora vrši preko inspektora zaštite prostora (čl. 191, 192, 193 i 194) i inspektora za urbanizam (čl. 195 i 196), a nadzor u oblasti izgradnje objekata preko inspektora za građenje objekata (čl. 198 i 199).

Nadležnosti sve tri inspekcije su u značajnoj mjeri dorađene i pojašnjene odnosno drugačije pozicionirane. Ovo se odnosi, prvenstveno, na inspektora za urbanizam kojem je osnovna nadležnost kontola planskih dokumenata, u kom su smislu data i njegova ovlaštenja i upravne mjere i radnje.

Vežano za inspekcijski nadzor, bitno je istaći da je, radi pravne sigurnosti investitora i stabilnosti sistema, procijenjeno kao uputno, cjelishodno i opravdano – da se validnost projektne dokumentacije, sa aspekta planskih dokumenata, provjerava u postupku izdavanja građevinske dozvole, od strane Urbaniste.

U POGLAVLJU X. KAZNENE ODREDBE (čl. 209 do 208) sadrži prekršajne sankcije za sve subjekte sistema uređenja prostora i izgradnje objekata - koje su brojnije u odnosu na postojeća zakonska rješenja i usklađene sa Zakonom o prekršajima.

POGLAVLJE XI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE (čl. 209 do 229) reguliše: postupak izrade započetog planskog dokumenta, usklađivanje planskih dokumenata, usklađivanje sa planskim dokumentom kojim se uređuje obalno područje, linije morskog dobra, primjenu planskih dokumenata, posebni postupak usklađivanja planova, izdavanje urbanističko-tehničkih uslpva na osnovu zahtjeva, objekte izgrađene bez građevinske dozvole, čuvanje dokumentacije, usklađivanje poslovanja i upis u registar, započete postupke, pribavljanje upotrebne dozvole, rok za imenovanje Urbaniste, rok za obezbjeđenje pristupa objektima u javnoj upotrebi, rok za donošenje podzakonskih akata, rok za donošenje Lokalnog programa i propisa, rok za osnivanje organa uprave, rok za organizaciju i rad Komore, rok za prestanak odredbi o plaćanju naknade za građenje.

V. PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona potrebna su dodatna finansijska sredstva iz budžeta za obezbjeđenje elektronskog funkcionisanja sistema uređenja prostora i izgradnje objekata, kao i za obezbjeđenje uslova za funkcionisanje instituta Urbaniste. Nacrtom zakona predviđeno je, kao i u dosadašnjem Zakonu, osnivanje organa uprave za obavljanje poslova propisanih ovim zakonom, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona – a za što će, takođe, biti potrebna finsnsijska sredstva.