



NOVINE

Nacrt Zakona o uređenju prostora
i izgradnji objekata



IZGRADNJA OBJEKATA

UNAPREĐENJE FUNKCIONISANJA SISTEMA „JEDAN ŠALTER“

- komunikacija u postupku izdavanja građevinske dozvole i izdavanje građevinske dozvole vrši se isključivo elektronskim putem
- u potpunosti se eliminiše papirna forma komunikacije i izrade projekata,
- značajno smanjenje troškova i za investitora i za administraciju
- Brže, efikasnije i bez finansijskih troškova izmjena i dopuna projektne dokumentacije u postupku izdavanja građevinske dozvole



PROJEKTNA DOKUMENTACIJA

Izrađuje se kao:

- 1) idejno rješenje (generalni projekat)** - za izdavanje načelne građevinske dozvole i za izdavanje građevinske dozvole za porodičnu stambenu zgradu
- 2) glavni projekat** – radi se za potrebe izdavanja građevinske dozvole i ne mora da sadrži obavezno i detalje za izvođenje
- 3) izvođački projekat.**- radi se za potrebe građenja objekta ukoliko glavni projekat ne sadrži detalje izvođenja

Elaborat održavanja objekta je obavezujući za objekte od opšteg interesa i za objekte kod kojih e došlo do promjena u toku građenja objekta.



TRANSPARANTNOST

OBAVEZA INVESTITORA: obavještava IKCG o izabranom:

- Projektantu
- Revidentu
- Izvođaču radova
- Stručnom nadzoru

OBAVEZA REVIDENTA: dostavljanje IKCG Izvještaja o reviziji

OBAVEZA STRUČNOG NADZORA: dostavljanje IKCG
Konačnog izvještaja o izvršenom stručnom nadzoru

OBAVEZA IKCG: objavljivanje svih dostavljenih akata



NAČELNA GRAĐEVINSKA DOZVOLA

- Za objekte od opšteg interesa
- izdaje se na osnovu idejnog rješenja
- Na postupak izdavanja shodno se primjenjuju odredbe koje se odnose na postupak izdavanja građevinske dozvole
- Prestaje da važi ukoliko investitor, u roku od dvije godine od dana izdavanja, ne podnese zahtjev za građevinsku dozvolu



IDEJNO RJEŠENJE

Izrađuje se za potrebe izdavanja:

- načelne građevinske dozvole - za objekte od opteg interesa
- načelne građevinske dozvole - za objekte iz člana 63 stav 3 – određivanje lokacije
- građevinske dozvole za porodičnu stambenu zgradu

Idejno rješenje podliježe reviziji.



PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA GRAĐEVINSKU DOZVOLU

Izbor investitora:

- građevinska dozvola na glavni projekta koji sadrži detalje izrade ili
- građevinska dozvola na glavni projekta koji ne sadrži detalje izrade

U drugom slučaju ima obavezu izrade izvođačkog projekta.

Za porodične stambene zgrade (površine do 250 m², sa najviše četiri stambene jedinice i sa najviše dvije nadzemne etaže) građevinska dozvola i građene objekta na osnovu idejnog rješenja



GRAĐEVINSKA DOZVOLA

- Izdaje se po principu "jednog šaltera"
- Elektronska komunikacija između organa
- Potražuju se samo saglasnosti, mišljenja odnosno drugi dokumenti propisani posebnim zakonima
- Urbanista elektronskim potpisom potvrđuje glavni projekat
- nedostavljanja dokaza propisanih posebnim zakonima, odgovornost za štetu snosi organ javne uprave čiji je propust izazvao štetu
- Rok izdavanja - 15 dana



URBANISTA

- PROVJERAVA usklađenost projekta u smislu:
 - zaštite autentičnosti prostora i identiteta naselja,
 - obezbjeđenja kvaliteta arhitektonskih rješenja,
 - unapređenja vizuelnog kvaliteta objekata i naselja,
 - **zaštite prava lica sa invaliditetom,**

- PROVJERAVA osnovne urbanističke parametre:
 - maksimalnu spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta,
 - indeks izgrađenosti i
 - indeks zauzetosti.



OBAVEZE NADLEŽNOG ORGANA

- Dostavljanje projektne dokumentacije urbanisti **u roku od jednog dana** od dana prijema zahtjeva
- Dostavljanje projektne dokumentacije nadležnim organima, odnosno institucijama, **u roku od jednog dana** od dana prijema potvrde urbaniste, u cilju dobijanja saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza u skladu sa posebnim zakonima, kao i dokaza o svojini:
- Da 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



OBAVJEŠTAVANJE I UČESTVOVANJE JAVNOSTI U POSTUPKU IZDAVANJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE

- Nadležni organ dužan je da na internet stranici objavi:
 - zahtjev za izdavanje građevinske dozvole i u roku od jednog dana od dana podnošenja;
 - obavještanje zainteresovanoj javnosti o javnom uvidu u dokumentaciju podnijetu uz zahtjev i podnošenju prigovora u pogledu činjenica koje mogu imati uticaja na izdavanje građevinske dozvole

- Nadležni organ određuje mjesto i rok u kom se može vršiti javni uvid i podnositi prigovori



CENTRALNI REGISTAR PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

- Formira se na nivou organa uprave
- Važećim Zakonom uređeno da svaka lokalna samouprava u okviru organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole formira svoj registar



GRAĐENJE

Građenje **objekta** može se pristupiti na osnovu:

- na osnovu građevinske dozvole,
- revidovanog glavnog projekta, odnosno izvođačkog projekta ukoliko glavni projekat ne sadrži detalje neophodne za izvođenje i
- prijave radova

Građenju **porodične stambene zgrade** može se pristupiti na osnovu:

- građevinske dozvole,
- idejnog rješenja i
- prijave radova.



OBAVEZE INVESTITORA

- Odredi izvođača radova
- Odredi vršioca stručnog nadzora
- Obavijesti Komoru o izabranom izvođaču radova i stručnom nadzoru
- Prijavi nadležnom inspekcijskom organu početak građenja objekta, u roku od sedam dana prije početka građenja objekta
- Dostavi izvođaču radova građevinsku dozvolu i glavni projekat, odnosno izvođački projekat, ukoliko glavni projekat ne sadrži detalje neophodne za izvođenje radova



OBAVEZE INVESTITORA

- U slučaju da investitor ne završi objekat u rokovima predviđenim Zakonom, dužan je da gradilište zatvori na način kojim će se obezbijediti nesmetani saobraćaj, bezbjednost lica, susjednih objekata i okoline i postavi neprozirne zaštitne ograde oko gradilišta.
- Ukoliko se gradilište, na kojem je započeta gradnja zgrade, nalazi u centralnim gradskim zonama, investitor je dužan da postavi neprozirni zastor na fasadi zgrade na kojem je prikazan izgled fasade objekta u razmjeri 1:1.



OBAVEZE IZVOĐAČA RADOVA

- Obilježavanje regulacionih i građevinskih linija, nivelacionih kota i objekta, odnosno trase na terenu, u skladu sa glavnim projektom;
- zaštititi stabla, živu ogradu i ostale zasade, koji se na osnovu posebnih propisa moraju čuvati i zaštititi tokom izvođenja građevinskih radova;
- obezbijedi mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja;
- 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
- ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od 30 dana od dana završetka radova.



STRUČNI NADZOR

- Vršiti se od dana započinjanja pripremnih radova
- Sačinjava izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru na građenju objekta, ovjeren i potpisan
- Izvještaj sačinjava po fazama građenja objekta i kao konačan izvještaj.
- Konačni izvještaj sadrži tačne i istinite konstatacije o izvedenim radovima na građenju objekta i izjavu da se objekat može namjenski koristiti.
- Stručni nadzor, o građenje objekta suprotno projektnoj dokumentaciji, zakonu i drugim propisima, bez odlaganja, u pisanoj formi obaviještava nadležni inspekcijski organ.



UPOTREBA OBJEKTA

- Ne može se koristiti objekat bez upotrebne dozvole
- Rok 3 dana - administrativna procedura izdavanja
- Prilaže se konačni 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, prilaže se i elaborat održavanja objekta.

Porodična stambena zgrada – upotrebna dozvola na osnovu:

- 1) izjave izvođača radova da je izgrađena u skladu sa građevinskom dozvolom i idejnim rješenjem;
- 2) elaborata originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjerenog od strane ovlašćene geodetske organizacije.



UPOTREBA OBJEKTA - ALTERNATIVA

- Korišćenje objekta nije dozvoljeno prije upisa u katastar nepokretnosti;
- Uz zahtjev za upis prilaže se:
 - dokazi propisani zakonom kojim je uređen upis prava na nepokretnosti
 - konačni izvještaj o stručnom nadzoru i
 - elaborat originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjeren od strane licencirane geodetske organizacije

Porodična stambena zgrada – umjesto konačnog izvještaja o stručnom nadzoru, investitor podnosi izjavu izvođača radova.



ODRŽAVANJE OBJEKTA

- Obavezno za objekte od opšteg interesa;
- Vrší se na osnovu elaborata održavanja objekta
- Vlasnik objekta odgovoran je za održavanje objekta tokom njegovog vijeka trajanja
- Elaborat 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
 - može da sadrži i obavezu tehničkog osmatranje tla i objekta u toku eksploatacije.



OGRANIČENJE U PRIMJENI

➤ U odnosu na važeći zakon član proširen:

Odredbe ovog zakona koje se odnose na izgradnju objekata ne primjenjuju kada se objekat koji se gradi ili rekonstruiše ugrožava:

- život i zdravlje ljudi,
- sigurnost objekta, okoline, saobraćaja ili susjedne objekte,

kako bi se spriječilo njihovo negativno djelovanje ili osigurala zaštita i sanirale njihove neposredne štetne posljedice.



OBAVLJANJE DJELATNOSTI

- Ovavljanje djelatnosti povjereno privrednim subjektima: privrednom društvu, pravnom licu, odnosno preduzetniku;
- Uslov za obavljanje djelatnosti - najmanje jednog zaposlenog: ovlašćenog planera, revidenta planskog dokumenta, ovlašćenog projektanta, revidenta projektne dokumentacije, ovlašćenog inženjera ili stručnog nadzornika
- fizičko lice može obavljati djelatnost ako ima pravo upotrebe strukovnog naziva



OBAVLJANJE DJELATNOSTI

- Ovlašćeni planer, projektant, odnosno inženjer može biti lice sa:
 - visokim obrazovanjem,
 - tri godine radnog iskustva.

- Rukovodilac izrade cjelokupne planske odnosno projektne dokumentacije odnosno građenja objekta u cjelini odgovoran je za usaglašenost svih faza planske odnosno projektne dokumentacije, odnosno za međusobnu usklađenost i koordinaciju radova koji se izvode na objektu;

- Ovlašćeni planer, odnosno projektant odgovoran je za dio plana odnosno projekta koji je izradio, odnosno inženjer je odgovoran za građenje pojedinih vrsta radova na objektu



OBAVLJANJE DJELATNOSTI

- Ovlašćeni revident planske odnosno projektne dokumentacije, odnosno stručni nadzornik može biti lice sa:
 - strukovnim nazivom ovlašćeni planer, ovlašćeni projektant odnosno ovlašćeni inženjer i
 - deset godina radnog iskustva .
- Revident dijela planske odnosno projektne dokumentacije odgovoran je za taj dio planske odnosno projektne dokumentacije odnosno stručni nadzornik je odgovoran za radove nad kojima vrši nadzor.
- Revident koji rukovodi revizijom cjelokupne planske odnosno projektne dokumentacije odgovoran je za provjeru međusobne usklađenosti svih djelova planske odnosno projektne dokumentacije, odnosno stručni nadzornik nad građenjem cjelokupnog objekta odgovoran je za provjeru međusobne usklađenost svih radova na građenju objekta.



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

- Svojstvo pravnog lica, sa javnim ovlašćenjima
- Rad Komore je javan
- Saglasnost na statut Komore daje Vlada
- Nadzor nad zakonitošću rada Komore vrši Ministarstvo
- Nadležnost Komore:
 - donosi rješenje o upisu u registre
 - uspostavlja, vodi i održava registre
 - uspostavlja, vodi i održava registar privrednih društava
 - propisuje strukovne nazive;
 - izdaje potvrde o strukovnom nazivu;
 - daje mišljenje o uporedivosti inostrane kvalifikacije;
 - ovjerava ovlašćenja stranih lica



PROFESIONALNO OSIGURANJE

- Privredni subjekti moraju, prije početka vršenja djelatnosti, kao i u toku cijelog trajanja poslovanja, imati osiguranu svoju profesionalnu odgovornost za štetu koja bi mogla da se desi investitorima ili trećim licima u vezi sa obavljanjem njihove djelatnosti
- Osiguranje mora pokriti rizik 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
- Minimalnu sumu osiguranja propisuje Ministarstvo.



UREĐENJE KOMORE

Zakonom je propisano:

- Vrste registara
- Način vođenja registara
- Uslovi upisa i rješenje o upisu u registar
- Uslovi za brisanje iz registra
- Uslovi za mirovanje članstva u Komori
- Ovlašćenje stranog lica
- Sticanje strukovnog naziva prema stručnoj spremi
- Strukovni naziv posebnim aktom propisuje Komora



HVALA