



Broj 01 – 45/19
Podgorica 05.jul 2021.godine

Radi ujednačavanja praktične primjene odredbe člana 26 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma daje

STRUČNO UPUTSTVO

Odredbom člana 26 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) predviđeno je da odluka o izradi planskog dokumenta sadrži, po potrebi, i odredbu o zabrani građenja na prostoru ili dijelu prostora za koji se taj plan izrađuje, kao i vrstu objekata na koje se zabrana građenja odnosi (stav 1); zabrana građenja iz stava 1 ovog člana ne odnosi se na objekte na kojima postoje stečena prava, kao i na objekte iz člana 109 a ovog zakona (stav 2); stečenim pravom smatra se pravo građenja objekta na osnovu prijave građenja i dokumentacije iz člana 91 ovog zakona odnosno pravo stečeno po osnovu važeće građevinske dozvole (stav 3); odluka o zabrani građenja može se donijeti i nakon donošenja odluke o izradi (stav 4); zabrana građenja primjenjuje se do roka utvrđenog odlukom iz st.1 i 4 ovog člana (stav 5).

Odredbom o zabrani građenja se, u osnovi, transponuje zakonska materija konkretizovana na određeni prostor odnosno objekte. Inače, Vlada Crne Gore je, donošenjem Odluke o izradi prostorno – urbanističkog plana Opštine Budva („Službeni list CG“, broj 67/21), odredila zabranu građenja na dijelu prostora u granicama obuhvaćenim DUP-om, „ Budva Centar“ i DUP „ Bečići“, a u pripremi su i zabrane u odlukama o izradi i drugih planskih dokumenata.

Građenje objekta, saglasno članu 67 stav 2 Zakona, je izvođenje radova (pripremni radovi, radovi na izradi građevinskih konstrukcija, građevinsko – instalaterski radovi, radovi na ugradnji građevinskih proizvoda, ugradnji postrojenja i opreme i drugi radovi), radi građenja novog objekta, rekonstrukcije objekta ili radi promjene stanja u prostoru.

Prema članu 91 Zakona investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom koja se, shodno članu 92 Zakona, podnosi nadležnom inspeksijskom organu, u roku od 15 dana prije početka građenja.

U postupku pred nadležnim inspeksijskim organom odnosno urbanističko – građevinskim inspektorom, utvrđuje se da li je investitor, do dana stupanja na snagu Odluke kojom se određuje zabrana građenja, podnio prijavu i dokumentaciju iz člana 91 Zakona i, u zavisnosti od utvrđenog stanja, zabranjuje se građenje objekta ili konstatuje da je ispunjen uslov građenja iz čl. 91 i 226 Zakona, ukoliko je predata kompletna dokumentacija, u skladu sa čl.91 i.226 Zakona, odnosno u skladu sa zakonom. Nakon stupanja na snagu Odluke kojom se zabranjuje građenje nema stečenih prava.

S druge strane, investitor, shodno članu 183 Zakona, složeni inženjerski objekat gradi na osnovu građevinske dozvole i dokumentacije propisane ovim zakonom.

Planskim dokumentima čijoj se izradi pristupa, planski se na održiv način redefiniše prostor a, sledstveno tome, i prostor koji se planira prostorno – urbanističkim planom lokalne samouprave, kojim se određuju ciljevi i mjere prostornog i urbanističkog razvoja lokalne samouprave, u skladu sa planiranim ekonomskim, socijalnim, ekološkim i kulturno – istorijskim razvojem. Ovo se odnosi i na prostor na kome je zabranjena gradnja, shodno članu 4 Odluke o izradi Prostorno – urbanističkog plana Opštine Budva, kao in a prostor budućih zabrana.

Polazeći od sadržine pojma građenja iz člana 67 stav 2 Zakona, nakon stupanja na snagu Odluke kojom se zabranjuje građenje, postupci i procedure koje se odnose na izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, zatim na izdavanje saglasnosti glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje, utvrđivanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, posebne naknade i dr. mogu se, pravno, sprovoditi, jer se ne radi o građenju objekta - s tim što se može postaviti pitanje opravdanosti i cjelishodnosti ovakvih postupaka. Ovo sa razloga što ne znači da će objekat koji je bio predmet postupaka i procedura biti planiran i u novom planskom dokumentu, a samim tim da će moći da gradi. Radi sagledavanja sopstvene odgovornosti i rizika u pogledu pribavljanja akata i dokumentacije odnosno troškova i štete koja, po tom osnovu, može proisteći sa ovom činjenicom potencijalni investitori trebaju biti, na odgovarajući način, upoznati od strane nadležnih organa.

MINISTAR
Prof. dr Ratko Mitrović

