



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

VODIČ

Građenje i rekonstrukcija objekata



Poštovani građani,

Pred vama se nalazi vodič koji će vam poslužiti ukoliko planirate da započnete gradnju novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg.

Bespravna gradnja predstavlja neprihvatljivo društveno ponašanje kojim se trajno uništava jedan od naših najvrednijih resursa, a to je prostor. Odlučujući se na ovakav korak, rizikujete prije svega materijalnu štetu, što znači da će vaš objekat biti uklonjen o vašem trošku, kao i da budete krivično gonjeni. Osim toga, bespravnom gradnjom rizikujete i nemogućnost upisa objekta u katastar i zakonite prodaje na tržištu, te dovodite u pitanje ispunjenje tehničkih uslova gradnje, naročito u pogledu seizmičke bezbjednosti. Stoga, apelujemo na sve građane da svoj objekat grade na legalan način, koji je ujedno i isplativiji, čime će sačuvati prostor i učiniti ga bezbjednijim za život.

Prostor i životna sredina, sa svim resursima i elementima koji se u njima pojavljuju, su ograničeni, vrlo često neobnovljivi, i predstavljaju prirodni temelj života i razvoja. Stoga je neophodno da ih tretiramo sa posebnom pažnjom i sačuvamo za buduće generacije. U nizu koraka ka ostvarivanju tog cilja, Vlada Crne Gore je nedavno donijela odluku o osnivanju društva sa ograničenom odgovornošću „Zaštita prostora Crne Gore“, čime su stvoreni uslovi za efikasno administrativno izvršenje rješenja o uklanjanju bespravnih objekata i vraćanje zemljišta u prvobitno stanje.

DA BI ZAKONITO GRADILI OBJEKAT, ILI VRŠILI REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA, POTREBNA VAM JE SLJEDEĆA DOKUMENTACIJA:



- 1. Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) za potrebe izrade projekta, koje izdaje nadležni sekretarijat za urbanizam opštine**



- 2. Idejno rješenje objekta, koje izrađuje privredno društvo ovlašćeno za izradu tehničke dokumentacije (projektant)**

► Idejno rješenje se predaje u digitalnoj verziji (na CD-u) Službi Glavnog državnog arhitekta ili Glavnog gradskog arhitekta (ukoliko je imenovan), u cilju dobijanja saglasnosti



- 3. Glavni projekat, koji se izrađuje u odnosu na izdate UTU i odobreno idejno rješenje, a izrađuje ga privredno društvo ovlašćeno za izradu tehničke dokumentacije (projektant)**

- 4.** Revizija Glavnog projekta, koju vrši privredno društvo koje vrši reviziju tehničke dokumentacije (revident), uz date obrasce izjava revidenta i pribavljene saglasnosti na glavni projekat (dostupni na veb-sajtu Ministarstva: www.mrt.gov.me)



► Revizija Glavnog projekta mora da sadrži dokaz o uplaćenim komunalijama za objekat koji se gradi ili rekonstruiše, dok je za objekte u južnoj regiji potreban i dokaz o izmirenim obavezama prema Javnom preduzeću „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“

-
- 5.** Prijava građenja, koja pored popunjenog obrasca (može se naći na veb-sajtu Ministarstva) sadrži i:

a) ovjereni glavni projekat objekta;

b) izvještaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta sa saglasnošću gradskog/ državnog arhitekta na idejno rješenje;

c) dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta;

d) ugovor o građenju sa izvođačem radova (licencirana firma);

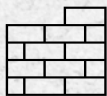
e) ugovor o vršenju nadzora nad građenjem (licencirana firma);

f) polise osiguranja za firmu projektanta i firmu revizora.

► Prijava građenja se podnosi Urbanističko-građevinskoj inspekciji, i predaje se arhivi Ministarstva (ul. IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica), na obrascu koji je dostupan na veb-sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma, dok dokumentaciju uz prijavu građenja dostavljate u elektronskoj formi (na CD-u).

Nakon prijema ovako kompletirane prijave građenja, Urbanističko-građevinska inspekcija Ministarstva, nakon izvršenih provjera definisanih Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, u roku od 15 dana sačinjava zapisnik i isti dostavlja investitoru.

REKONSTRUKCIJU OBJEKTA PREDSTAVLJA:



- ▶ nadogradnja objekta
- ▶ dogradnja objekta
- ▶ sanacija oštećenog objekta
- ▶ ojačanje konstrukcije objekta
- ▶ zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta
- ▶ zamjena konstruktivnih elemenata
- ▶ mijenjanje spoljnog izgleda zgrade u odnosu na glavni projekat
- ▶ izazivanje uticaja na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja
- ▶ mijenjanje režima voda
- ▶ mijenjanje uslova zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline

Rekonstrukcija se zakonski tretira isto kao i izgradnja objekta, te stoga zahtijeva istu dokumentaciju i proceduru da bi se vršila zakonito



Građenje objekta bez prijave građenja ili dokumentacije iz člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata predstavlja krivično djelo

Ukoliko bez prijave građenja i dokumentacije započnete građenje Vašeg objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta, Urbanističko-građevinska inspekcija donosi rješenje o zabrani građenja ili rješenje o zabrani rekonstrukcije i podnosi krivičnu prijavu, u skladu sa članom 326 Krivičnog zakonika Crne Gore. Na kraju, za nelegalno izgrađeni objekat Urbanističko-građevinska inspekcija donosi rješenje o rušenju bespravno izvedenih radova, dok troškovi izvršenja padaju na teret investitora.