

ЗАКОН О УРЕЂЕЊУ ПРОСТОРА И ГРАЂЕЊУ

I - ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим законом уређују се: услови и начин планирања и уређења простора, врста, садржај и поступак доношења докумената просторног уређења, уређење грађевинског земљишта, локацијски услови и издавање дозвола за грађење, врсте и садржај техничке документације, грађење објеката и међусобни односи између учесника у грађењу, употреба и уклањање објеката, доношење правилника и техничких прописа који се односе на просторно планирање, грађење и грађевинске производе који се уграђују у објекте, легализација објеката, надлежност и рад Инжењерске коморе, те друга питања од значаја за уређење простора, грађевинско земљишта, грађење објеката и вршење надзора над примјеном овог закона.

1. Појмови

Члан 2.

(1) Изрази употријебљени у овом закону, који се односе на уређење простора и грађевинско земљиште, имају сљедећа значења:

а) простор је скуп природних и изграђених структура на површини, изнад или испод површине земље и воде, докле допиру непосредни утицаји људске дјелатности,

б) просторни развој подразумијева развој и унапређивање природног и изграђеног простора као резултат људских активности,

в) просторно уређење је планирани размјештај дјелатности и објеката на одређеном простору,

г) одрживи развој је обезбјеђење таквог коришћења простора, који уз очување животне средине, природе и трајног коришћења природних добара, те заштиту културног наслеђа и других природних вриједности, задовољава потребе садашњих генерација, без угрожавања потреба будућих генерација,

д) просторна цјелина је просторно и функционално обједињен простор који је изграђен или је планским актом предвиђен за изградњу,

ђ) зона је просторна цјелина или дио просторне цјелине, графички и нумерички одређена документом просторног уређења и у складу са посебним прописима,

е) важне зоне и локације су простори који се као природни фактори развоја (пољопривредна земљишта и подручја, рудна земљишта, ловна и риболовна подручја и друга подручја) за које се нису стекли услови коришћења у планском периоду документа који се доноси, планом штите и чувају без могућности грађења на тим површинама у складу са Законом о уређењу простора и грађењу, док се не стекну услови за коришћење у неком будућем планском периоду и карактеристична шумска подручја, посебно вриједни пејзажи, обале и друга карактеристична и вриједна подручја за које се планом прописује трајна заштита без могућности грађења,

ж) зоне природног ризика су угрожена подручја одређена према природним карактеристикама подручја (атмосферски, хидролошки, сеизмолошки и пламени феномени који, услед своје локације, озбиљности и учесталости имају потенцијал озбиљног утицаја на друштво), а то су плавна подручја, клизишта, усједи, лавине, подручја шумских пожара, земљотреса, осулине и друго,

з) локације за праћење стања животне средине су постојеће или планом предвиђене локације, зоне или просторне цјелине, на којима се врши посматрање и мјерење емисија, еколошких медија и осталих параметара еко-система (биодиверзитет, еколошки услови вегетације),

и) историјски урбани пејзаж је простор са историјским слојем друштвених, културних и природних вриједности,

ј) насеље је изграђен и функционално обједињен простор на којем су обезбијеђени услови за живот, рад и задовољавање заједничких потреба становника, а могу имати карактер градског или сеоског насеља,

к) насељено мјесто је територијална јединица која, по правилу, обухвата једно или више насеља, са подручјем које припада том насељеном мјесту,

л) град, у смислу овог закона, је јединица локалне самоуправе која представља урбану, инфраструктурну и просторну цјелину повезану свакодневним потребама становништва,

љ) село је дио јединице локалне самоуправе чије се становништво претежно бави пољопривредом,

м) градско грађевинско земљиште је изграђено и неизграђено земљиште у градовима и насељима градског карактера, које је одговарајућим плановима намијењено за изградњу објеката у складу са одредбама овог закона, а раније је одређено законом и другим прописима, односно које је као такво одређено одлуком скупштине јединице локалне самоуправе, односно града,

н) остало грађевинско земљиште је изграђено и неизграђено земљиште намијењено за изградњу објеката у складу са одредбама овог закона, а које се налази ван зоне градског грађевинског земљишта, односно ван градова и насеља градског карактера, а одређено је одлуком скупштине јединице локалне самоуправе, односно града,

њ) грађевинска парцела је површина земљишта са обезбијеђеним приступом на саобраћајну површину, која је планом или на основу плана одређена нумерички и графички и намијењена за изградњу, одржавање и редовну употребу једног или више објеката,

о) регулациона линија је планска линија, одређена графички и нумерички, која одваја земљиште планирано за јавне површине од земљишта планираног за друге намјене,

п) грађевинска линија је планска линија на површини, изнад или испод површине земље, одређена графички и нумерички планом или на основу плана, која представља границу до које се објекат може градити, или на којој се мора градити, односно линију коју не смије прећи најистуренији дио објекта,

р) јавна инфраструктура представља објекте на површини, изнад и испод површине земље и воде, изграђене или планом предвиђене за изградњу, који омогућавају кретање људи, добара, производа, воде, енергије, информација и друго, а може бити саобраћајна, хидротехничка, енергетска, телекомуникациона, информациона и остала,

с) државна инфраструктура је ентитетска и регионална јавна инфраструктура,

т) комунална инфраструктура је јавна инфраструктура јединице локалне самоуправе,

ћ) заштитни појас и заштитна зона су површине земљишта, водне површине или ваздушни простори, који су одређени планом или на основу плана нумерички и графички и намијењени за заштиту живота и здравља људи, безбједност објеката, површина или простора, у складу са одредбама посебних прописа, или у складу са стручним правилима која се примјењују у одговарајућој области,

у) јавне површине су земљишне или водне површине које су планом или на основу плана одређене нумерички и графички или само графички, намијењене за обављање јавних функција, дјелатности и активности и које су као такве доступне неодређеном броју физичких или правних лица,

ф) зелене и рекреационе површине подразумевају: јавне зелене површине (парк-шуме, паркови, дрвореди, скверови, травњаци, зеленило уз саобраћајнице и сл.), зелене зоне, односно појасеви, којима се спречава непланирано ширење насеља и које имају различите рекреационе и заштитне намјене, зелене површине стамбених, односно урбаних цјелина, зелене површине посебне намјене (гробља, ботанички и зоолошки вртови и сл.), површине за рекреацију и масовни спорт на отвореном простору (игралишта, излетишта, шеталишта, спортски терени, купалишта), зелене површине уз обале ријека и језера, које не могу износити мање од 20% укупне површине сваке грађевинске парцеле,

х) коефицијент изграђености је однос тлоцртне површине свих објеката на грађевинској парцели, укључујући кровне вијенце, балконе, терасе и сл. и укупне површине грађевинске парцеле и

ц) коефицијент искоришћености је однос укупне бруто грађевинске површине свих надземних етажа објеката и укупне површине грађевинске парцеле.

(2) Изрази употребљени у овом закону, који се односе на грађење објеката, имају следеће значење:

а) објекат подразумијева склоп грађевинских елемената у простору који је повезан са земљиштем на одређеној локацији са свим инсталацијама, постројењима и опремом (зграде свих врста, саобраћајни, водопривредни и енергетски објекти, објекти комуналне инфраструктуре, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и др.), као и захвати у простору којима се мијења начин коришћења простора, као што су насип, ископ, одлагалиште и сл. ,

б) дијелови објекта:

1) подрум (По) је дио објекта који је потпуно укопан или је укопан више од 50 % своје запремине у коначно уређени заравнати терен и чији се простор налази испод пода приземља, односно сутерена,

2) сутерен (Су) је дио објекта чији се простор налази испод пода приземља и укопан је највише до половине своје висине у коначно уређени и заравнати терен уз предњу фасаду објекта или је најмање једном својом фасадом изван терена,

3) приземље (Пр) је дио објекта чији се простор налази непосредно на површини, односно највише 1,5 м изнад коначно уређеног и заравнатог терена мјерено на најнижој тачки уз фасаду објекта или чији се простор налази изнад подрума и /или сутерена (испод пода спрата или крова),

4) спрат (С) је дио објекта чији се простор налази између два пода изнад приземља,

5) поткровље-мансарда (Пк) је дио објекта чији се простор налази изнад задњег спрата и непосредно испод косог или заобљеног крова,

в) висина објекта мјери се од коначно заравнатог и уређеног терена уз фасаду објекта на његовом најнижем дијелу до горње ивице таванске конструкције задњег спрата, односно врха надзетка поткровља чија висина не може бити виша од 1,6 m,

г) укупна висина објекта мјери се од коначно заравнатог терена на његовом најнижем дијелу уз фасаду објекта до највише тачке крова (сљемена),

д) индивидуални стамбени објекат је зграда стамбене намјене на посебној грађевинској парцели са највише три стана, која нема више од подрума и три надземне етажe,

ђ) индивидуални стамбено-пословни објекат је зграда стамбене и пословне намјене, са највише три стана, на посебној грађевинској парцели, који нема више од подрума и три надземне етажe,

е) сложени објекат подразумијева: објекте из члана 56. став 2. за које Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију (у даљем тексту: Министарство) издаје локацијске услове, инфраструктурне објекте за које је утврђен јавни интерес, објекте који су сложени у техничко-технолошком и функционалом смислу, као и објекте који могу да угрозе животну средину, природне вриједности и културно- историјска добра,

ж) привремени објекат је објекат привремено постављен на локацији било за потребе градилишта или за организовање сајмова, јавних манифестација, те за друге потребе у складу са одлуком скупштине јединице локалне самоуправе из члана 36. став 3. (киосци, телефонске говорнице, љетне баште, рекламни панои и сл.),

з) зграда је објекат чију грађевинску цјелину чине хоризонтални и вертикални елементи и кров, заједно са свим инсталацијама и опремом, који чине функционалну цјелину, а намијењена је за становање или обављање одређених дјелатности или функција,

и) помоћне зграде (гараже, љетње кухиње, оставе и сл.) су грађевине које посредно служе одређеној дјелатности или намјени, обезбјеђивањем услова за функцију главних зграда,

ј) зграда са готово нултом потрошњом енергије је зграда која има врло висока енергетска својства, која требају у значајној мјери бити покривена енергијом из обновљивих извора, укључујући енергију из обновљивих извора произведену на лицу мјеста или у близини,

к) технички систем зграде је техничка опрема зграде или самосталне употребне цјелине зграде која служи за гријање, хлађење, вентилацију, припрему топле воде, освјетљење или њихову комбинацију,

л) енергетска карактеристика зграде је израчуната или измјерена количина енергије која је потребна за задовољавање потребе за енергијом повезане са карактеристичном употребом зграде, а која између осталог укључује енергију која се користи за гријање, хлађење, вентилацију, припрему топле воде и освјетљење,

љ) фасада зграде представља скуп обједињених елемената зграде који раздвајају унутрашњи дио зграде од спољашњег простора,

м) сертификат о енергетским карактеристикама зграде (у даљем тексту: енергетски сертификат) је сертификат којег издаје овлашћено правно лице, а који предочава енергетска својства зграде или самосталне употребне цјелине зграде израчуната у складу са прописима о енергетској ефикасности,

н) грађевинским производима сматрају се произведени грађевински материјали, префабриката, елементи и индустријски произведене конструкције које су намијењене за грађење,

њ) инвеститор је правно или физичко лице у чије име се гради објекат,

о) пројектант је физичко лице одговарајуће стручне спреме које има лиценцу за израду техничке документације,

п) извођач је правно лице које изводи радове у грађевинарству за које посједује лиценцу или предузетник који изводи занатске радове и гради објекте из члана 115. овог закона,

р) надзорни орган је правно лице или физичко лице одговарајуће стручне спреме које обавља надзор над радовима у грађевинарству за које посједује лиценцу,

с) ревидент је физичко лице одговарајуће стручне спреме са лиценцом за ревизију техничке документације,

т) пројектовање је дјелатност која обухвата израду пројеката потребних за издавање грађевинске дозволе и осталих пројеката који чине техничку документацију,

ћ) градилиштем се сматра земљиште, укључујући и привремено заузето земљиште или објекат на којем се гради, као и земљиште потребно за омогућавање примјене одговарајуће технологије грађења,

у) лиценца је овлашћење којим се потврђује да физичко или правно лице испуњава услове прописане овим законом за израду докумената просторног уређења или израду техничке документације или ревизију техничке документације или грађење или надзор над грађењем или издавање енергетских сертификата и којим им се одобрава вршење ових послова.

ф) радови који се односе на грађење објекта:

1) грађење је процес који обухвата извођење припремних и грађевинских радова (укључујући грађевинско-занатске и инсталатерске радове) за изградњу нових објеката, извођење ових радова приликом реконструкције, доградње, надоградње код постојећих објеката, заштите споменика културе (конзервације, рестаурације, репродукције и илуминације), те изградње привремених објеката и уклањање објеката,

2) искољчавање објекта подразумијева преношење вањског облика пројектованог објекта на терен у оквиру грађевинске парцеле, односно преношење осе трасе инфраструктуре,

3) припремни радови су радови на припреми градилишта, односно радње у вези са постављањем ограде, извођење радова и грађење помоћних објеката привременог карактера који се изводе за потребе организовања градилишта и примјене одговарајуће технологије грађења, припрему одговарајућег простора за складиштење грађевинског материјала те организовање саобраћајне комуникације унутар градилишта.

4) реконструкција је извођење грађевинских и других радова у сврху промјене намјене, као и радова санације на постојећем објекту којима се мијењају конструктивни елементи који могу утицати на стабилност објекта или његових појединих дијелова, уграђују нове инсталације или опрема, мијења технолошки процес или вањски изглед објекта, те мијењају услови дати у грађевинској дозволи на основу које је објекат изграђен,

5) већа реконструкција зграде је реконструкција код које укупна цијена реконструкције, која се односи на фасаду зграде или техничке системе зграде, прелази 25% вриједности зграде, не рачунајући вриједност земљишта на којем се зграда налази или код које више од 25% површине фасаде зграде подлијеже реконструкцији,

6) санација је извођење грађевинских и других радова на оштећеном објекту (ако је оштећење настало као посљедица старости објекта или као посљедица природних и људским дјеловањем изазваних непогода и катастрофа) којима се објекат доводи у стање прије оштећења,

7) адаптација је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши промјена организације простора у објекту у сврху промјене дјелатности, замјена уређаја, постројења, опреме и инсталације истог капацитета, којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мијењају конструктивни елементи, не мијења вањски изглед и не утиче на безбједност

сусједних објеката, саобраћаја и животне средине, те не мијењају услови дати у грађевинској дозволи на основу које је објекат изграђен и за ове радове није потребно прибавити локацијске услове нити грађевинску дозволу,

8) одржавање објекта подразумијева праћење стања објекта и извођење радова нужних за сигурност и здравље људи, очување битних техничких карактеристика и других услова прописаних за изграђени објекат, као и извођење радова санације, који не утичу на димензије, конструктивни систем, вањски изглед објекта, заштиту животне средине, те којима се не мијењају услови на основу којих је објекат изграђен,

9) доградња је проширење хоризонталних габарита постојећег објекта, којим се заузима земљиште или простор у односу на тај објекат, ако дограђени дио чини грађевинску и функционалну цјелину са објектом уз који се дограђује,

10) надоградња је изградња једне или више етажа на постојећем објекту, којим се добија нови стамбени или пословни простор

11) промјена намјене подразумијева извођење грађевинских радова (укључујући грађевинско-занатске и инсталатерске радове) којима се мијења намјена дата у грађевинској дозволи на основу које је објекат изграђен,

х) уклањањем објекта сматра се рушење или демонтажа објекта или његовог дијела, збрињавање отпадног материјала насталог рушењем, затеченог материјала, опреме и других елемената и довођење грађевинске парцеле или њеног дијела у уредно стање, а врши се због физичке дотрајалости или већих оштећења насталих као посљедица природних и људским дјеловањем изазваних непогода и катастрофа или због изградње новог објекта у складу са спроведбеним планом,

ц) отклањање архитектонских баријера подразумијева стварање услова лицима са посебним потребама (дјеца и лица са умањеним тјелесним способностима), за несметано кретање у простору, а што обухвата: планирање простора јавних саобраћајних и пјешачких површина, прилаза грађевинским објектима, пројектовање стамбених и нестамбених зграда, као и посебних уређаја у њима и уклањање архитектонских баријера код постојећих грађевинских објеката) и

ч) заштита споменика културе обухвата:

1) конзервацију споменика која подразумијева очување физичких остатака споменика и његовог окружења уз забрану било какве изградње новог објекта на истом локалитету или у близини локалитета, те заштиту од уништења налаза и преуређења који би угрозили аутентичност споменика,

2) рестаурацију која подразумијева реконструкцију објекта уз потпуно очување раритетне, аутентичне вриједности објекта са свим његовим естетским, умјетничким и историјским вриједностима уз употребу традиционалних грађевинских материјала и радове који се изводе на основу постојеће оригиналне документације,

3) репродукцију која подразумијева копирање изгледа, структуре и естетичности оригинала ради презентације културног или традиционалног феномена и

4) илуминацију која подразумијева предузимање таквих интервенција на споменику или у његовом непосредном окружењу ради уградње система електричне расвјете, који ни на који начин неће угрозити његову вриједност,

2. Начела планирања, пројектовање и грађење објеката

Члан 3.

Изградња градова и насеља градског карактера на градском грађевинском земљишту и осталом грађевинском земљишту обавља се у складу са урбанистичким планом и спроведбеним документима просторног уређења или документима просторног уређења вишег реда до доношења урбанистичког плана и спроведбених докумената просторног уређења, ако је њихово доношење прописано урбанистичким планом и сматра се да је у општем интересу.

Члан 4.

(1) Објекат мора бити пројектован и изграђен тако да се постигне безбједност објекта у цјелини, као и у сваком његовом дијелу посебно.

(2) Безбједност објекта, у смислу овог закона, је способност објекта да издржи сва предвиђена дјеловања која се јављају у току грађења и коришћења, те да задржи све битне техничке карактеристике током предвиђеног времена трајања, а то су:

- а) механичка отпорност материјала и стабилност објекта,
- б) безбједност у случају пожара,
- в) заштита живота и здравља,
- г) приступачност,
- д) енергетска ефикасност, односно уштеда енергије и топлотна заштита и
- ђ) заштита од штетног утицаја на животну средину.

(3) Грађењем и коришћењем објекта не смије се угрозити безбједност других објеката, стабилност околног земљишта, саобраћајне површине, комуналне и друге инсталације.

(4) Техничке карактеристике битне за објекат и грађевинске производе који се уграђују у објекат прописују се правилницима и другим техничким прописима који се доносе на основу овог закона, других закона и уз примјену прописаних стандарда.

(5) Правилнике и друге техничке прописе из става 4. овог члана доноси министар надлежан за послове просторног уређења и грађења (у даљем тексту: министар) према динамици усаглашавања прописа у овој области са европским прописима, а објављују се у „Службеном гласнику Републике Српске.“.

Члан 5.

(1) Свака нова зграда, зависно од врсте и намјене, мора бити пројектована, изграђена и одржавана тако да током употребе има прописане енергетске карактеристике.

(2) Приликом планирања, пројектовања и грађења нових зграда, као и приликом већих реконструкције постојећих зграда морају се примјењивати дугорочне мјере, као минимални захтјеви који се односе на смањење коришћења енергије и прелажење на коришћење енергије из обновљивих извора, чиме се стварају услови за енергетски ефикасно коришћење зграда, побољшавање енергетских карактеристика зграда и смањивање утицаја на животну средину, према правилима и роковима утврђеним овим законом и прописима о енергетској ефикасности и заштити животне средине у Републици Српској.

Члан 6.

Евиденција објеката обезбјеђује се у поступку издавања грађевинских и употребних дозвола, те уписивањем изграђених објеката у јавне евиденције прописане овим законом и другим прописима.

3. Лиценце

Члан 7.

(1) Израду докумената просторног уређења, израду, ревизију и нострификацију техничке документације, грађење и надзор над грађењем објеката и издавање енергетског сертификата зграда могу, под условима прописаним овим законом, обављати физичка и правна лица само ако за то имају одговарајућу лиценцу.

(2) Лиценцу из става 1. овог члана физичком лицу издаје министар након поднесеног захтјева, ако физичко лице има:

- а) одговарајућу стручну спрему,
- б) стручни испит положен према одредбама овог закона,
- в) потребно радно искуство и референце у тој стручној спреми и за врсту послова за које се лиценца издаје и

г) уплати накнаду прописану за трошкове издавања лиценце и које испуњава друге посебне услове прописане одредбама овог закона и прописа донесених на основу њега.

(3) Физичко лице може добити лиценце за:

- а) израду докумената просторног уређења,
- б) израду дијела техничке документације,
- в) ревизију дијела техничке документације,
- г) грађење и надзор над грађењем објеката,

ако за сваку лиценцу појединачно испуњава услове прописане ставом 2. овог члана.

(4) Министар издаје лиценцу на захтјев правног лица које је уписано у судски регистар за ту врсту радова, ако правно лице има:

- а) одговарајуће стручне резултате у области за коју тражи лиценцу,
- б) одговарајућу техничко-технолошку опремљеност,
- в) прописани број стручних физичких лица са одговарајућим лиценцама, запослених код њега са пуним радним временом,
- г) прописани број квалификованих радника у сталном радном односу и
- д) доказ о уплати прописане накнаде за трошкове издавања лиценце и ако испуњава друге посебне услове прописане одредбама овог закона и прописа донесених на основу њега.

(5) Једно физичко лице, као учесник у грађењу, може бити носилац лиценце у правном лицу из става 4. овог члана само за једну врсту послова из става 1. овог члана.

(6) Лиценцирано физичко лице своје учешће у изради докумената просторног уређења, изради, ревизији и нострификацији техничке документације, грађењу и надзору над грађењем објеката или издавању енергетског сертификата зграде потврђује потписом и личним печатом на начин и под условима прописаним овим законом.

(7) Лиценце из става 1. овог члана министар издаје на приједлог комисије која утврђује испуњеност услова за издавање одговарајуће лиценце прописаних одредбама овог закона и прописа донесених на основу њега.

(8) Висине накнада за трошкове издавање лиценци физичким и правним лицима одређује Влада.

4. Стручни испит

Члан 8.

(1) Стручним испитом, чије полагање је прописано одредбама овог закона, провјерава се познавање важећих прописа Републике Српске (у даљем тексту: Република) из подручја које уређује овај закон, као и других прописа значајних за примјену овог закона.

(2) Стручни испит може полагати лице које:

- а) има одговарајућу стручну спрему,
- б) је положило приправнички испит, има најмање једну годину радног стажа и
- в) које је уплатило накнаду прописану за трошкове испита.

(3) Правилник о условима и начину полагања стручног испита доноси министар.

(4) Правилником из става 3. овог члана прописују се:

- а) области за које се испит полаже,
- б) услови за полагање и начин полагања стручног испита,
- в) програм стручног испита,
- г) састав, избор чланова комисија за полагање стручног испита и начин рада,
- д) садржај и форму рјешења о положеном стручном испиту и
- е) вођење регистра лица која су положила стручне испите и објављивање регистра на интернет страници Министарства.

(5) Износ накнаде за трошкове полагања стручног испита и висину накнада члановима комисија одређује Влада.

II - ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ

1. Принципи просторног планирања, просторно и планско уређење

Члан 9.

Просторно планирање заснива се на принципима:

- а) заштите простора у складу са принципима одрживог развоја,
- б) интегралног планирања које обједињује све значајне факторе развоја уз: сагледавање динамике потреба и промјена у простору, рјешавање сукоба интереса у простору усклађивањем функционалних, естетских, енергетских, економских и других критеријума у планирању, пројектовању и грађењу објеката,
- в) усклађивања природних вриједности са људским дјеловањем (употребом обновљивих извора енергије, грађењем енергетски ефикасних објеката, правилним избором локације и укључивањем биоклиматских фактора, уважавањем климатских промјена, заштитом од природних катастрофа и техничких хаварија и друго),
- г) заштите животне средине,
- д) заштите културног и природног наслеђа,
- ђ) усклађивања законитости проистеклих из претходних фаза развоја анализом стања изграђених простора,
- е) уважавања потреба дјецe и лица са умањеним тјелесним способностима,
- ж) усклађивања интереса корисника простора и приоритета дјеловања од интереса за Републику и јединице локалне самоуправе,
- з) усклађивања приватног и јавног интереса,
- и) равномјерног привредног, друштвеног и културног развоја Републике уз поштовање и развијање просторних специфичности регија и јединица локалне самоуправе,
- ј) усклађивања докумената просторног уређења Републике и Федерације БиХ,
- к) усклађивања просторног уређења Републике са просторним уређењем сусједних држава,
- л) јавности и слободног приступа подацима и документима важним за просторно уређење и
- љ) успостављања јединственог информационог система о простору Републике у сврху планирања, коришћења земљишта и заштите простора Републике.

Члан 10.

Просторно уређење обухвата:

- а) истраживање, провјеру и оцјену могућности одрживог развоја на простору Републике,
- б) заштитне мјере и начин управљања простором,
- в) израду докумената просторног уређења и
- г) спровођење и контролу спровођења докумената просторног уређења.

Члан 11.

Планско уређење простора обухвата:

- а) грађење и уређење насеља и околног простора,
- б) употребу и заштиту природних и изграђених ресурса и
- в) грађење других објеката у складу са документима просторног уређења и другим прописаним условима из овог закона.

Члан 12.

(1) Ради планске изградње, стварања повољних услова за живот, рад и здравље човјека и дугорочног управљања природним добрима, у простору се утврђује:

- а) грађевинско земљиште,
- б) пољопривредно земљиште (као ресурс) и пољопривредна подручја (просторне цјелине пољопривредних и водопривредних капацитета),
- в) шумско земљиште и шумска подручја,

- г) воде (површинске воде, подземне воде и водна земљишта),
- д) ловна и риболовна подручја,
- ђ) рудна земљишта,
- е) зоне индустријске производње (просторне цјелине производних и индустријских капацитета која поред производних и индустријских објеката обухвата и инсталације за интегрисану превенцију и контролу загађивања и постројења за пречишћавање воде, рударство и складиштење),
- ж) туристичка, бањска, климатска, спортско-рекреациона и друга слична подручја,
- з) подручја карактеристичне флоре и фауне,
- и) заштићена подручја,
- ј) инфраструктурни коридори, мреже коридора и инфраструктурна чворишта,
- к) важне зоне и локације,
- л) неплодно земљиште и остала земљишта која ће бити изграђена само у посебним околностима,
- љ) зоне природног ризика,
- м) локације за праћење стања животне средине и
- н) угрожене зоне.

(2) Површине земљишта из става 1. овог члана утврђују се на основу овог закона, посебних закона и докумената просторног уређења.

Члан 13.

Изградња насеља и објеката врши се на основу докумената просторног уређења у складу са овим законом, правилником о регулацији и парцелацији, посебним правилником о садржају, начину израде и доношења докумената просторног уређења донесеним на основу овог закона и другим посебним прописима.

1.2. Урбано подручје, уже урбано подручје и подручје посебне намјене

Члан 14.

(1) Ради усмјеравања грађења, просторним или урбанистичким планом утврђује се урбано подручје, уже урбано подручје и подручје посебне намјене.

(2) Урбано подручје утврђује се за једно или више насеља која представљају просторно функционалну урбану цјелину или просторно функционално међусобно повезану цјелину, а која на основу планских претпоставки имају услове за даљи развој.

(3) Урбано подручје обухвата изграђене и неизграђене површине намијењене за становање, рад и одмор, урбану опрему и инфраструктуру, те површине за посебну намјену и зелене површине, као и површине резервисане за будући развој.

(4) Осим грађевинског земљишта урбано подручје обухвата и друга земљишта.

(5) Ако постоји потреба утврђивања посебних услова изградње у центрима или интензивно изграђеним дијеловима урбаних подручја, утврђује се уже урбано подручје.

(6) Уже урбано подручје обухвата дио насеља који је интензивно изграђен или је планом предвиђено да тако буде изграђен и образује се у сврху утврђивања посебних услова при издавању грађевинске дозволе.

(7) Подручје посебне намјене утврђује се за:

а) непокретна културно-историјска добра од великог и изузетног значаја, као и њихове концентрације,

б) националне паркове и друга природна добра од републичког значаја,

в) изворе и резервоаре подземних вода, сливове водотока и акумулација, водопривредне и енергетске системе, подручја изворишта вода и акумулације за водоснабдијевање и уређаје за прераду воде, са ширим зонама заштите и друго,

г) туристичка, бањска, климатска, спортско-рекреациона и друга слична подручја,

д) подручја обимне површинске експлоатације минералних сировина,

ђ) инфраструктурне коридоре, мреже коридора, инфраструктурна чворишта са пратећим комплементарним површинама и објектима, зонама и другим функционалним јединицама,

- е) сложене објекте из члана 2. став 2. тачка е) овог закона,
- ж) угрожена подручја,
- з) подручја и објекте од значаја за одбрану и
- и) друга подручја утврђена плановима вишег реда.

1.3. Насеља привременог карактера

Члан 15.

(1) Приликом изградње комплексних инфраструктурних, индустријских и сличних објеката, као и у сврху отклањања посљедица елементарних непогода, ратних разарања и слично, могу се градити насеља привременог карактера која чине објекти монтажно-демонтажног типа.

(2) Насеље у смислу става 1. овог члана планира се и гради тако да по престанку околности које су захтијевале његову изградњу буде уклоњено, а простор доведен у првобитно стање.

1.4. Површине и коридори резервисани за будући развој

Члан 16.

(1) Стратешким документима просторног уређења утврђују се површине и коридори резервисани за будући развој, на којима није дозвољено грађење до израде одговарајућег спроведбеног документа просторног уређења.

(2) Документима просторног уређења утврђују се важне зоне и локације на којима није дозвољено грађење, док се не стекну услови за коришћење у неком будућем планском периоду.

(3) Документима просторног уређења утврђују се важне зоне и локације за које се планом прописује трајна заштита без могућности грађења (посебно вриједни пејзажи, обале и друга карактеристична и вриједна подручја).

(4) На утврђеним површинама из става 1. и 2. овог члана може се одобрити само грађење у сврху одржавања и обезбјеђења основних хигијенских услова већ постојећих објеката.

(5) Намјена утврђених површина из става 1. и 2. овог члана не мора бити ближе одређена, а могу се одобрити сљедеће привремене намјене: зелене и рекреационе површине, игралишта, паркирање возила, отворене пијаце, обављање пољопривредне дјелатности и др.

1.5. Заштитни инфраструктурни појасеви и заштитне зоне

Члан 17.

(1) Ради обезбјеђења несметаног функционисања инфраструктурних система и објеката за функцију којој су намијењени, формирају се и уређују заштитни инфраструктурни појасеви дуж инфраструктурних траса и објеката.

(2) Заштитни инфраструктурни појасеви су:

- а) заштитни путни појас,
- б) заштитни пружни појас,
- в) заштитни аеродромски појас,
- г) заштитни далеководни, односно цјевоводни појас,
- д) заштитна зона или појас за радио постројења или везе,
- ђ) заштитна зона изворишта воде, водотока и водопривредних објеката,
- е) заштитни појас за болничке и образовне комплексе и
- ж) заштитни појас за угрожене просторе (експлозивне и лако запаљиве материје и течност),
- з) заштитне зоне за сложене објекте из члана 2. став 2. тачка е) овог закона и
- и) заштитне зоне за подручја посебне намјене из члана 14. став 7. овог закона.

(3) За путеве и друге објекте линијске инфраструктуре, који у вријеме израде плана нису изграђени, као и за постојеће такве објекте за које се планом одређује да буду реконструисани, планом се одређује довољан простор (коридор) за њихову изградњу, односно реконструкцију.

(4) Ширина коридора из става 3. овог члана планира се тако да се у њему, с обзиром на природна и друга ограничења на терену и на захтијеване техничке карактеристике планираног

инфраструктурног објекта, тај објекат може пројектовати и изградити, односно реконструисати, са свим дијеловима и елементима.

(5) У случају из става 3. овог члана прописани заштитни инфраструктурни појасеви и зоне не улазе у простор коридора, него се постављају ван коридора, обострано уз обје његове границе.

(6) Ширина заштитног појаса ближе се одређује посебним законом.

(7) На простору обухваћеном заштитним инфраструктурним појасем не могу се градити нови објекти или вршити грађевински и други радови супротно намјени због које је успостављен заштитни појас.

2. Планирање простора и насеља

Члан 18.

Просторно планирање је саставни дио јединственог система планирања и програмирања развоја и представља обавезну и континуирану дјелатност свих политичко-територијалних јединица, а обухвата сталан и мултидисциплинаран процес који се врши на основу изучавања природних, демографских, економских, социјалних, техничких и других услова и којим се обезбјеђује функционална и рационална организација и коришћење расположивог простора, добара у општој употреби, природних ресурса, материјалних, културних и еколошких вриједности, рационално коришћење енергије, заштита и унапређивање животне средине, те усклађивање интереса свих корисника простора.

2.1. Организација система просторног планирања

Члан 19.

(1) Просторно планирање у Републици обезбјеђују Влада Републике Српске (у даљем тексту: Влада) и Народна скупштина Републике Српске (у даљем тексту: Народна скупштина), као и скупштине јединица локалне самоуправе доношењем докумената просторног уређења и других докумената и прописа одређених овим законом.

(2) Стручну основаност докумената из става 1. овог члана обезбјеђују Министарство и органи јединица локалне самоуправе надлежни за обављање послова просторног уређења, као носиоци припреме докумената просторног уређења, те правна и физичка лица која посједују одговарајућу лиценцу за израду тих докумената.

Члан 20.

Министарство је надлежно за припрему докумената просторног уређења од значаја за Републику, као и за њихово спровођење, док су органи јединица локалне самоуправе, који обављају послове просторног уређења, надлежни за припрему и спровођење докумената просторног уређења од значаја за јединицу локалне самоуправе.

Члан 21.

За потребе израде докумената просторног уређења, на захтјев Министарства или јединице локалне самоуправе, орган републичке управе надлежан за послове катастра и премјера дужан је у року од 30 дана од поднесеног захтјева уступити, без накнаде, постојеће копије топографског и катастарског плана са подацима о посједу и власништву, дигиталне записе, катастар подземних инсталација и ортофото снимке.

3. Документи просторног уређења

Члан 22.

(1) Документима просторног уређења одређује се организација, намјена и начин коришћења и управљања простором, те критеријуми и смјернице за уређење и заштиту простора Републике.

(2) Стратешки документи просторног уређења су:

- а) просторни план Републике,
- б) просторни план подручја посебне намјене Републике,
- в) заједнички просторни план за територије двије или више јединица локалне самоуправе,
- г) просторни план јединице локалне самоуправе и
- д) урбанистички план,

(3) Спроведбени документи просторног уређења су:

- а) зонинг план,
- б) зонинг план подручја посебне намјене,
- в) регулациони план,
- г) урбанистички пројекат и
- д) план парцелације.

(4) Просторни и урбанистички планови су развојни, стратешки, дугорочни документи просторног уређења којима се дефинишу основни циљеви и принципи развоја у простору.

(5) Спроведбени документи просторног уређења су техничко-регулативни документи просторног уређења на основу којих се дефинишу услови за пројектовање и извођење објеката.

(6) Стратешки документи просторног уређења доносе се на плански период до 20 година.

(7) Стратешки документ просторног уређења важи до истека планског периода за који је донесен, а може се продужити одлуком органа надлежног за његово доношење највише за 10 година.

(8) Спроведбени документ просторног уређења важи до његове измјене или доношења новог, уколико није у супротности са документом просторног уређења вишег реда.

(9) Плански период за који се доноси документ просторног уређења дефинише се одлуком из члана 36. овог закона.

3.1. Документи просторног уређења чије доношење је обавезно

Члан 23.

Документи просторног уређења чије доношење је обавезно за одређена подручја под условима прописаним овим законом су:

а) за подручје Републике:

- 1) просторни план Републике,
- 2) просторни план подручја посебне намјене Републике - за националне паркове,
- 3) зонинг план подручја посебне намјене Републике - подручја посебне намјене од републичког значаја, према посебним одлукама Владе,
- 4) план парцелације – за просторе дуж магистралних и регионалних путева, или друге објекте линијске државне инфраструктуре,

б) за подручје јединице локалне самоуправе:

- 1) просторни план јединице локалне самоуправе,
- 2) зонинг план подручја посебне намјене јединице локалне самоуправе,
- 3) урбанистички план – за градове и насеља градског карактера,
- 4) зонинг план – за просторне цјелине, подцјелине, односно појединачне зоне унутар урбаног подручја јединице локалне самоуправе, ако је то предвиђено урбанистичким планом,
- 5) регулациони план - за претежно изграђена урбана подручја и за подручја од општег интереса јединице локалне самоуправе, ако је то одређено урбанистичким планом,
- 6) урбанистички пројекат - за подручја која се граде као цјелина или су већ у значајној мјери изграђена, за подручја гдје се појавила потреба за формирањем више нових парцела, за подручја гдје се појавила потреба за формирањем групе објеката, односно архитектонско-урбанистичког комплекса, за подручја која имају посебан културно-историјски значај, за подручја која имају посебан природни значај као и за друга подручја, ако је то одређено документом вишег реда или ширег подручја и
- 7) план парцелације - за контактне зоне градова и центара јединица локалне самоуправе који се налазе у великој територијалној експанзији и приградска села у трансформацији.

3.2.Јавни интерес за доношење докумената просторног уређења

Члан 24.

(1) Обавеза свих субјеката који учествују у изради докумената просторног уређења из члана 22. овог закона је да:

- а) воде рачуна о јавном интересу,
- б) воде рачуна о општим и посебним циљевима просторног развоја,
- в) воде рачуна о власничком статусу земљишта и интересима власника земљишта,
- г) обезбјеђују координацију секторских политика,
- д) усклађују појединачне интересе са јавним интересом,
- ђ) укључују неопходне мјере заштите становника и материјалних добара од природних и других непогода,
- е) укључују неопходне мјере заштите дјецe и лица са умањеним тјелесним способностима,
- ж) разматрају процјену утицаја на животну средину и
- з) омогућавају провјеру оправданости, усклађености и проводљивости планираних просторних рјешења.

(2) Јавни интерес, као и опште и посебне циљеве просторног развоја у смислу овог закона, одређује и утврђује скупштина надлежна за доношење одређеног планског документа на основу приједлога одјељења надлежног за послове урбанизма, а након претходно спроведене јавне расправе или анкете о стварним потребама становништва са подручја које је предмет израде планског документа.

(3) Документи просторног уређења раде се на основу овог закона, других закона, посебног Правилника о садржају, начину израде и доношења докумената просторног уређења на подручју Републике и Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације.

(4) Носиоци израде докумената просторног уређења дужни су у поступку њихове израде примјењивати општа правила урбанистичке регулације и парцелације која ће бити прописана правилником из става 3. овог члана.

5) Правилнике из става 3. овог члана доноси министар.

3.3.Међусобна усаглашеност докумената просторног уређења

Члан 25.

(1) Документ просторног уређења нижег реда, односно ужег подручја мора бити усаглашен са документом просторног уређења вишег реда, односно ширег подручја, а документи сусједних подручја се међусобно усаглашавају.

(2) Ако документ нижег реда, односно ужег подручја није усклађен са документом ширег подручја, примјењује се документ просторног уређења вишег реда, односно ширег подручја.

(3) Носилац израде документа просторног уређења обезбјеђује усаглашавање документа у поступку његове израде.

3.4. Просторни план Републике

Члан 26.

(1) Просторни план Републике одређује дугорочне циљеве и мјере просторног развоја Републике у складу са планираним укупним економским, социјалним и културно-историјским развојем, секторским стратегијама и другим развојним документима, а на основу развојног значаја и приоритета одређеног у поступку усклађивања циљева и релативизације сукоба интереса у развоју простора.

(2) Просторни план Републике утврђује:

- а) основне принципе планског уређења простора,
- б) општу концепцију развоја и приоритете развоја у категоријама простора и времена,
- в) циљеве просторног развоја по секторима, групама сектора и приоритетима,

г) организацију простора: регионалне цјелине, просторне цјелине, заштиту, коришћење, управљање и намјену земљишта, а посебно основну намјену земљишта појединих подручја Републике,

д) подручја концентрације привредних дјелатности; повезивање урбаних и руралних подручја,

ђ) систем насеља и центара,

е) јачање функције насеља у неразвијеним подручјима,

ж) објекте и коридоре магистралне и друге инфраструктуре, а који су од републичког значаја (водoprивреду, саобраћајне везе унутар БиХ и са другим земљама, енергију, телекомуникације),

з) објекте друштвене инфраструктуре од републичког значаја (здравство, образовање, култура, спорт итд.); становништво,

и) природне факторе развоја (управљање, коришћење, заштиту ресурса),

ј) изграђеност простора и посебна подручја и објекте,

к) становање, привреду, непривреду,

л) заштићене просторе и мјере заштите животне средине,

љ) мјере за обнову и санацију девастираног простора који обухвата територију двије или више јединица локалне самоуправе,

м) мјере заштите градитељског и природног наслеђа,

н) мјере заштите становника и материјалних добара од елементарних и других непогода и

њ) обавезе приликом израде планова нижег реда и ужих подручја и друго.

(3) Смјерницама за спровођење плана одређује се: институционални и кадровски оквир за праћење спровођења плана, даље планирање простора и насеља, обавезе јединица локалне самоуправе, управљање процесом урбанизације, управљање земљиштима, другим ресурсима, формирање информационог система за потребе планирања простора, синхронизацију развоја и изградње простора са текућим краткорочним и средњорочним инвестиционим политикама, домаћим и иностраним, законодавне иницијативе и друго.

(4) Прије приступања изради приједлога документа носилац израде плана доставља Нацрт просторног плана Републике предлагачу ради прибављања стратешке процјене утицаја на животну средину, у складу са посебним прописом о заштити животне средине.

3.5. Просторни план подручја посебне намјене Републике

Члан 27.

(1) Просторни план подручја посебне намјене Републике доноси се обавезно за националне паркове.

(2) Просторним планом подручја посебне намјене Републике утврђују се приоритетни циљеви у категоријама простора и времена, а на основу извршеног усклађивања прецизно идентификованих сукобљених и потенцијално сукобљених циљева.

(3) Просторним планом подручја посебне намјене Републике утврђује се:

а) заштитни појасеви и зоне, као и зоне утицаја подручја,

б) посебна подручја и објекти, важне зоне и локације, зоне природног ризика, локације за праћење стања животне средине, заштићени објекти,

в) општа концепција развоја простора, организација простора (систем насеља и центара, зоне, систем неопходних инфраструктура, природне услове са мјерама за заштиту, очување и активирање природних ресурса),

г) мјере за заштиту природних и антропогено вриједних простора; мјере за унапређивање и заштиту животне средине и друго.

(4) Просторним планом подручја посебне намјене Републике обезбјеђује се одржива економија аутохтоног становништва.

(5) У зонама, односно локацијама на којима се не очекује брзи развој, успоставља се режим привременог коришћења земљишта, а што подразумијева грађење објеката привременог карактера (викендице, викенд насеља, трговине, гостионице и друго), без могућности парцелације земљишта унутар зоне.

(6) Ако су Просторним планом подручја посебне намјене Републике одређене зоне грађења на којима се планира брза реализација планираних рјешења исте се разрађују на нивоу спроведбеног планског акта са елементима неопходним за издавање локацијских услова.

(7) Смјерницама за спровођење плана одређује се:

- а) институционални и кадровски оквир за праћење спровођења плана,
- б) потреба за плановима нижег реда за уређење насеља, зона, локација и друго,
- в) територијални и функционални приоритети, обавезе лица која газдују националним парком и обавезе јединица локалне самоуправе,
- г) управљање земљиштима, другим ресурсима и изградњом, синхронизација развоја и
- д) изградње (Република-јединице локалне самоуправе-инвеститори-друга лица) и друго.

(8) Прије приступања изради приједлога документа носилац израде плана доставља Нацрт просторног плана подручја посебне намјене Републике предлагачу ради прибављања стратешке процјене утицаја на животну средину, у складу са посебним прописом о заштити животне средине.

3.6. Просторни план јединице локалне самоуправе

Члан 28.

(1) Просторни план јединице локалне самоуправе преузима и детаљније разрађује планска одређења из Просторног плана Републике уз уважавање природних и културно-историјских вриједности подручја јединице локалне самоуправе.

(2) Просторним планом из става 1. овог члана утврђују се:

- а) основна планирана намјена површина,
- б) мрежа насеља и центара (урбаног и руралног карактера) и њихово повезивање, критеријуми за
 - в) ширење урбаних дијелова,
 - в) намјене ван урбаних подручја,
 - г) зоне комуналне инфраструктуре са правцима и коридорима за државну и комуналну инфраструктуру (развој саобраћајног система јединице локалне самоуправе или градског саобраћајног система, водоснабдијевање, енергија, телекомуникације),
 - д) објекти од значаја за друштвену инфраструктуру јединице локалне самоуправе (здравство, школство, култура, спорт),
 - ђ) заштићени простори са зонама заштите и мјерама за заштиту (непокретна културно-историјска добра и природна добра),
 - е) мјере заштите животне средине,
 - ж) мјере санације угрожених подручја (клизишта, плавна, девастирана, нестабилна и друга земљишта мјере заштите становника и материјалних добара од елементарних и других непогода,
 - з) услови за изградњу у подручјима за која се не доносе документи просторног уређења нижег реда,
 - и) зоне и насеља са границама обухвата за која је обавезна израда докумената нижег реда или ужег подручја,
 - ј) обавезе приликом израде урбанистичких планова и спроведбених докумената просторног уређења и
 - к) друге неопходне елементе.

(3) Просторни план јединице локалне самоуправе може садржавати елементе прописане за спроведбене документе просторног уређења, а нарочито за подручја на којима се планира брзи развој.

(4) Прије приступања изради приједлога документа носилац израде плана доставља Нацрт просторног плана јединице локалне самоуправе предлагачу ради прибављања стратешке процјене утицаја на животну средину, у складу са посебним прописом о заштити животне средине.

3.7. Заједнички просторни план за двије или више јединица локалне самоуправе

Члан 29.

(1) Заједнички просторни план за територије двије или више јединица локалне самоуправе доноси се за територије тих општина и дефинише дугорочне циљеве просторног планирања и развоја тих подручја, у складу са Просторним планом Републике.

(2) Поступак израде и садржај заједничког просторног плана за територије двију или више јединица локалне самоуправе је исти као поступак израде и садржај просторног плана јединице локалне самоуправе.

(3) Заједнички просторни план који се доноси за јединице локалне самоуправе које су по Дејтонском споразуму подијељене и које су територијално и популационо са смањеним значајем и функцијама, осим садржаја прописаног за просторни план јединице локалне самоуправе садржи и пројекат функционалног припајања дијелова тих општина, односно градова јединицама локалне самоуправе које имају демографски и функционални капацитет.

(4) Прије приступања изради приједлога документа носилац израде плана доставља Нацрт просторног плана јединице локалне самоуправе предлагачу ради прибављања стратешке процјене утицаја на животну средину, у складу са посебним прописом о заштити животне средине.

3.8. Урбанистички план

Члан 30.

(1) Урбанистички план доноси се за урбано подручје јединице локалне самоуправе.

(2) Урбанистичким планом детаљније се разрађују опредјељења из просторног плана јединице локалне самоуправе, а нарочито: детаљна организација простора, дефинисање граница грађевинског, пољопривредног, водног и шумског земљишта, дефинисање границе урбаног и ужег урбаног подручја, услови уређења градског грађевинског земљишта, услови коришћења земљишта у заштитним зонама, зоне саобраћајне, водне, енергетске и комуналне инфраструктуре, објекти друштвене инфраструктуре (здравство, образовање, наука и др.), мјере заштите градитељског и природног наслеђа, мјере за заштиту животне средине, уклањање архитектонских баријера, мјере заштите становника и материјалних добара од елементарних и других непогода, обавезе израде спроведбених докумената, те смјернице за израду спроведбених докумената просторног уређења.

3.9. Зонинг план

Члан 31.

(1) Зонинг план је спроведбени документ који се доноси за подручја за која је то предвиђено урбанистичким планом и мора бити усаглашен са тим планом.

(2) Зонинг план дефинише намјене појединих површина и прописује услове пројектовања и изградње нових објеката, односно реконструкције постојећих.

(3) Зонинг план садржи:

- а) значење појединих израза,
- б) зонинг карту, односно означене зоне одређене намјене,
- в) службену карту, односно означене јавне објекте и инфраструктуру, трасе инфраструктурних система са заштитним зонама или појасевима,
- г) опште услове прикључења објеката на инфраструктурне системе,
- д) листу дозвољених, условно дозвољених и забрањених дјелатности по зонама,
- ђ) урбанистичке стандарде за сваку поједину зону као што су: густина насељености, минимални и максимални коефицијент изграђености, коефицијент заузетости парцеле, однос слободних и зелених површина, коефицијент искоришћености, дефинисани типови објеката, минимална и максимална величина парцеле, максимална спратност објеката, максимални габарити објеката, минимална удаљеност објеката од границе парцеле, приступ мјестима јавних

окупљања и парковима, потребан број паркинг простора, услови уређења вањских површина, услови који се морају задовољити због заштите животне средине (бука, вибрације, издувни гасови, режими рада, складиштење отпадног материјала и сл.), услови архитектонског обликовања и примјене материјала и друге параметри у зависности од специфичности зоне,

е) критеријуме за одобравање условно дозвољене намјене површина,
ж) подручја за која постоји обавеза израде регулационог плана или урбанистичког пројекта и

з) процедуру и разлоге због којих се може одобрити измјена зонинг плана.

(4) Листа дозвољених намјена у свим дефинисаним зонама зонинг плана мора укључити све намјене потребне да се задовоље здравствене, безбједносне и социјалне потребе становника урбаног подручја јединице локалне самоуправе.

(5) Условно дозвољене намјене могу бити одобрене под условом да не угрожавају сусједне објекте и сусједно земљиште.

(6) На подручјима за која се планира израда регулационог плана или урбанистичког пројекта, одредбе зонинг плана остају на снази, а регулационим планом или урбанистичким пројектом додају се нове одредбе које морају бити у сагласности са зонинг планом.

(7) Зонинг план подручја посебне намјене се доноси за подручја за која је то предвиђено, а садржи елементе стратешког документа просторног уређења прописане Правилником о садржају, начину израде и доношења докумената просторног уређења на подручју Републике из члана 24. став 3. овог закона.

3.10.Регулациони план

Члан 32.

(1) Регулациони план се доноси за претежно изграђена урбана подручја као и за подручја од општег интереса јединице локалне самоуправе за развој привреде или изградњу објеката друштвене инфраструктуре, при чему је нужно детаљно дефинисати услове пројектовања и изградње нових објеката.

(2) Регулациони план утврђује: намјену површина, намјену и спратност објеката, густину насељености и коефицијент изграђености, коефицијент искоришћености, нивелационе податке, регулационе и грађевинске линије, валоризацију постојећих објеката и приједлог мјера интервенције, уређење слободних површина, урбанистичко-техничке услове за пројектовање и извођење, услове за израду урбанистичких пројеката, облик и димензије грађевинских парцела (план парцелације), податке о власничком статусу земљишта, услове уређења грађевинског земљишта, изградњу објеката и мреже комуналне, енергетске и саобраћајне инфраструктуре, мјере заштите културно-историјског и природног наслеђа, мјере заштите становника и материјалних добара од природних и других непогода, мјере за уклањање архитектонских баријера, мјере за заштиту животне средине и економску валоризацију плана.

(3) Основа за израду регулационог плана је урбанистички план.

3.11.Урбанистички пројекат

Члан 33.

(1) Урбанистички пројекат доноси се за подручја:

а) која се граде као целина или су већ у значајној мјери изграђена,
б) за подручја гдје се појавила потреба за формирањем више нових парцела,
в) гдје се појавила потреба за изградњом групе објеката, односно архитектонско-урбанистичког комплекса и
г) која имају посебан културно-историјски значај; која имају посебан природни значај и друга.

(2) Урбанистички пројекат дефинише идејна урбанистичка и архитектонска рјешења планираног објекта, односно архитектонско-урбанистичког комплекса са детаљним условима за пројектовање и грађење нових објеката, као и реконструкцију постојећих.

(3) Текстуални дио урбанистичког пројекта садржи:

- а) образложење намјене површина,
- б) образложење намјене објеката, просторна организација,
- в) инфраструктура: саобраћајна, енергетска, хидротехничка, телекомуникациона и друга инфраструктура – нивелациона и регулациона рјешења,
- г) остале јавне површине и простори,
- д) комунална инфраструктура са условима прикључења у мјери довољној да буду основ за издавање локацијских услова,
- ђ) образложење идејних рјешења планираних објеката,
- е) концепт материјализације објеката (материјали, архитектонски израз, етапност изградње и друго),
- ж) природне карактеристике (рељеф, хидрографија, геологија, хидрогеологија, инжењерска геологија, сеизмичност, клима и друго) и
- з) смјернице за остварење, односно реализацију пројекта.

(4) Графички дио урбанистичког пројекта садржи:

а) карте стања: геодетски план са висинском представом терена, картом подземних инсталација, валоризацијом објеката и границама просторне цјелине; извод из документа вишег реда, на основу којег се доноси урбанистички пројекат са границама просторне цјелине за коју се доноси пројекат; геолошке тематске карте: геолошка, хидрогеолошка, инжењерско-геолошка, сеизмолошка, карта минералних сировина и карта подземних вода и њихове заштите; карту власништва над земљиштем и објектима,

б) планирано рјешење: план организације простора са: намјенама површина и објеката, размјештајем објеката, хоризонталним и вертикалним габаритима и другим релевантним елементима уређења и обликовања простора; ажуран план парцелације са рјешењем објекта, односно комплекса (план маса), са аналитичко-геодетским елементима за пренос урбанистичког пројекта на терен; план регулационих и грађевинских линија; урбанистичко-архитектонско рјешење: однос према окружењу: фасадна платна улице и тродимензионална представа објекта или комплекса, фасаде објекта, односно комплекса, идејно урбанистичко-архитектонско рјешење партера и идејно хортикултурно рјешење; идејни пројекти објеката са: основама свих етажа, карактеристичним пресецима, етапност изградње и другим дијеловима у складу са посебним прописом о садржају и контроли техничке документације и план и идејна рјешења са регулацијом и нивелацијом: саобраћајне, енергетске, хидротехничке, телекомуникационе и остале инфраструктуре (тематске карте и синтезна карта).

3.12. План парцелације

Члан 34.

(1) План парцелације доноси се за просторне цјелине за које не постоји обавеза доношења регулационог плана или урбанистичког пројекта и за: контактне зоне градова и центара јединица локалне самоуправе који се налазе у великој територијалној експанзији, приградска села у трансформацији, просторе дуж магистралних и регионалних путева и других објеката линијске инфраструктуре.

(2) План парцелације дефинише концепт организације простора, поступке парцелације, критерије за формирање парцела, услове коришћења и уређења парцела, услове изградње објеката и друго.

(3) План парцелације се ради на ажурним геодетским подлогама које нису старије од шест мјесеци и које су овјерене од органа надлежног за послове премјера и катастра и садрже: катастарске ознаке (стари и нови премјер) за сваку катастарску честицу у обухвату плана, идентификован власнички статус за сваку катастарску честицу и површине катастарских честица.

(4) У току израде плана парцелације не може се мијењати стање парцелације на терену, али се може се мијењати власнички статус цијелих парцела.

(5) Текстуални дио план парцелације садржи: намјену површина (концепт организације простора); концепт парцелације по зонама; критеријуме за формирање парцела према врсти потреба; минималне и максималне величине грађевинских парцела; поступке парцелације и препарцелације, диобе и апропријације парцела, исправљање граница парцела за потребе грађења и друго; услове коришћења, уређења и грађења на грађевинским парцелама; услове

изградње објеката према врстама објеката; потребе за јавним површинама и објектима; потребе за комуналним опремањем и капацитирање инфраструктуре са условима прикључења у мјери довољној да буду основ за издавање локацијских услова; природне карактеристике (рељеф, хидрографија, геологија, хидрогеологија, инжењерска геологија, сеизмичност, клима и друге карактеристике) и друго.

(6) Графички дио плана парцелације садржи: извод из плана који се разрађује са уцртаном границом подручја обухваћеног планом парцелације; копију катастарског плана са висинском представом и изводом из катастра подземних водова и инсталација овјерену од органа надлежног за послове премјера и катастра; план формирања грађевинских парцела са регулационим и нивелационим елементима и аналитичко-геодетски елементи за обиљежавање грађевинских парцела; план организације задатог простора; план мреже, односно матрице саобраћајница који омогућава најлакшу и најрационалнију парцелацију; регулационе и грађевинске линије; јавне површине и објекте; синхрон план инфраструктуре; геолошке тематске карте: геолошка, хидрогеолошка, инжењерско-геолошка, сеизмолошка, карта минералних сировина, карта подземних вода и њихове заштите и карту власништва над земљиштем.

(7) План парцелације који се израђује за подручја и зоне дуж магистралних и регионалних путева представља посебну врсту плана парцелације.

(8) Приликом израде плана парцелације из става 8. овог члана потребно је осим начина израде и садржаја дефинисаног за план парцелације, испоштовати посебна правила:

а) право прикључка на магистрални и регионални пут имају само парцеле на којима се налазе објекти који су директно у функцији пута као што су: бензинске станице, сервисне станице, мотели и други објекти који су у функцији пута, у складу са посебним прописом о јавним путевима,

б) на минимално 60 м лијево и десно од пута граде се сервисне саобраћајнице на које приступ имају парцеле, односно објекти који нису директно у функцији пута (становање, привреда и друго); изузетно удаљеност сервисне саобраћајнице може бити и мања у зависности од рељефа и ширине заштитног појаса одређене посебним прописом о јавним путевима; свака парцела се планира тако да има приступ на сервисну саобраћајницу; сервисне саобраћајнице планирају се тако да имају прикључак на магистрални, односно регионални пут на сваких три или више километара зависно од густине изграђености, теренских услова и друго; детаљни услови за прикључење сервисних саобраћајница на магистрални, односно регионални пут одређују се у складу са посебним прописом о јавним путевима,

в) између магистралних, односно регионалних путева и сервисних саобраћајница налазе се заштитне зоне које су намјењене за проширење саобраћајница, вођење државних (ентитетских и регионалних инфраструктура), вођење комуналних (локалних) инфраструктура и јавно зеленило.

4. Припрема, израда и доношење докумената просторног уређења

4.1. Надлежност за доношење докумената просторног уређења и финансирање

Члан 35.

(1) Просторни план Републике, просторни план подручја посебне намјене Републике и спроведбене документе просторног уређења подручја од републичког значаја за која је Влада прогласила јавни интерес, доноси Народна скупштина.

(2) Просторни план јединице локалне самоуправе, урбанистички план, планове посебног подручја јединице локалне самоуправе и спроведбене документе просторног уређења јединице локалне самоуправе, доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

(3) Заједнички просторни план више јединица локалне самоуправе усваја се одлуком скупштине сваке јединице локалне самоуправе, а одлуком се одређује да овај план замјењује просторни план сваке од тих јединица локалне самоуправе.

(4) Саставни дио документа просторног уређења је одлука о усвајању тог документа.

Члан 36.

(1) Средства за припрему, израду и праћење спровођења докумената просторног уређења обезбеђују се из републичког буџета за документа из члана 35. став 1. овог закона и буџета јединице локалне самоуправе за документа из члана 35. став 2. овог закона.

(2) Заједнички просторни план двије или више јединица локалне самоуправе финансирају локалне заједнице заједнички, пропорционално површини своје територије обухваћене планом.

(3) Изузетно од става 1. овог члана, инвеститор који има посебан интерес за израду спроведбеног документа за одређено подручје или за израду документа просторног уређења подручја посебне намјене, може својим средствима финансирати израду тог документа просторног уређења.

(4) Поступак израде и усвајања документа из става 3. овог члана спроводи се на начин прописан одредбама овог закона за усвајање докумената просторног уређења.

4.2. Доношење одлуке о приступању изради документа просторног уређења

Члан 37.

(1) Одлуку о приступању изради, односно измјени или допуни документа просторног уређења доноси надлежна скупштина.

(2) Ако се заједнички просторни план израђује за двије или више јединица локалне самоуправе, одлуку из става 1. овог члана доноси скупштина сваке од тих јединица локалне самоуправе посебно.

(3) Одлука из става 1. овог члана садржи:

а) врсту документа просторног уређења, чијој се изради, односно измјени или допуни приступа,

б) границе подручја за које се документ доноси, односно мијења,

в) период за који се утврђују, процјењују или израчунавају плански параметри,

г) смјернице за израду, измјену или допуну документа,

д) рок израде,

ђ) садржај планског акта,

е) одредбе о јавној расправи и јавном увиду,

ж) начин осигурања средстава за израду, измјену или допуну документа,

з) носиоца припреме за израду, односно измјену или допуну документа просторног уређења и

и) друге елементе у зависности од специфичности подручја за које се документ доноси.

(4) Одлуком о приступању изради регулационог плана или урбанистичког пројекта може се утврдити забрана грађења за нову изградњу на простору или дијелу простора за који се израђује спроведбени документ просторног уређења, само ако је период важења постојећег плана истекао или ако је у супротности са планом вишег реда, најдуже на период од три године од доношења одлуке.

(5) Носилац припреме документа просторног уређења дужан је да одлуку о изради, односно измјени или допуни просторног, урбанистичког и зонинг плана са основним графичким приказом подручја планирања достави Министарству у року од 15 дана од дана доношења одлуке.

(6) Министарство у року од 15 дана од дана пријема одлуке, носиоцу припреме даје инструкције за израду документа просторног уређења ради обезбеђења међусобне усклађености докумената, ако је она потребна.

(7) Уколико Министарство не достави инструкције у року из става 6. овог члана, сматраће се да инструкције нису потребне.

(8) Одлука о приступању изради, односно измјени или допуни документа просторног уређења доставља се надлежном републичком урбанистичко-грађевинском инспектору.

(9) Одлука о приступању изради, односно измјени или допуни документа просторног уређења објављује се у „Службеном гласнику Републике Српске“, односно службеном гласнику јединице локалне самоуправе.

4.3. Носилац припреме докумената просторног уређења

Члан 38.

(1) За израду документа просторног уређења, за чије доношење је надлежна Народна скупштина, носилац припреме је Министарство.

(2) Носилац припреме за израду документа просторног уређења који доноси скупштина јединице локалне самоуправе је орган управе надлежан за послове уређења простора или други орган или организација коју одреди надлежна скупштина одлуком из члана 37. овог закона.

(3) Носилац припреме покреће израду документа просторног уређења.

Члан 39.

(1) Носилац припреме документа просторног уређења дужан је да носиоцу израде документа достави сву потребну документацију, а нарочито:

- а) одлуку о приступању изради, односно измјени или допуни документа просторног уређења дефинисану чланом 38. овог закона,
- б) документ просторног уређења вишег реда или ширег подручја,
- в) важећу спроведбену просторно-планску документацију,
- г) водопривредне основе главног сливног подручја,
- д) шумскопривредне основе,
- ђ) стратегију заштите животне средине,
- е) планове развоја привреде и пољопривреде,
- ж) податке о геолошкој подлози и минералним ресурсима и
- з) ажурне катастарске и геодетске подлоге.

(2) Носилац припреме дужан је да осигура јавни увид за заинтересоване стране, као што су: власници некретнина, корисници простора и учесници у његовој изградњи и уређивању, органи управе надлежни за водопривреду, шумарство, пољопривреду, саобраћај, енергетику, телекомуникације, туризам, рударство, здравство, школство, културу, заштиту животне средине, те заштиту културно-историјских и природних добара, органи унутрашњих послова и Привредна комора Републике Српске.

(3) Након доношења одлуке из члана 38. овог закона, носилац припреме дужан је да у најмање два средства јавног информисања објави позив заинтересованим лицима из става 2. овог члана да у року од 15 дана доставе своје приједлоге и сугестије за одређена планска рјешења на земљишту или објектима, односно објекту у њиховом власништву.

(4) Носилац припреме одређује органе и организације од којих је у току израде документа просторног уређења потребно прибавити мишљење на приједлоге планских рјешења, зависно од постојећег стања и планиране намјене простора и објеката у обухвату документа просторног уређења, при чему се обавезно прибавља мишљење организација у чијем дјелокругу су:

- а) снабдијевање водом и одвођење отпадних вода,
- б) снабдијевање електричном енергијом,
- в) снабдијевање топлотном енергијом,
- г) телефонски саобраћај,
- д) управљање јавним путевима у насељу и ван насеља,
- ђ) заштита културно-историјског и природног наслеђа,
- е) противпожарна заштита,
- ж) управљање комуналним отпадом и
- з) заштита животне средине.

(5) Ако орган или организација из става 4. овог члана не достави своје мишљење у року 30 дана од дана пријема захтјева, сматраће се да је дао позитивно мишљење на приједлог.

(6) Носилац припреме плана дужан је да прослиједи приспјела мишљења из става 4. овог члана носиоцу израде документа просторног уређења.

4.4. Савјет плана

Члан 40.

(1) На приједлог носиоца припреме надлежна скупштина именује савјет плана ради укупног праћења израде документа просторног уређења, вођења јавне расправе и усаглашавање ставова и интереса зависно од потребе, обима и врсте документа.

(2) Савјет плана прати израду документа просторног уређења и заузима стручне ставове према питањима општег, привредног и просторног развоја територијалне јединице, односно подручја за које се документ доноси, а заузима стручне ставове у погледу рационалности и квалитета предложених планских рјешења, усаглашености документа са документима просторног уређења, који представљају основу за његову израду, као и усклађеност документа са одредбама овог закона и другим прописима заснованим на закону.

(3) Савјет плана из става 1. овог члана формираће се у року од 30 дана од ступања на снагу одлуке из члана 36. овог закона о приступању изради, односно измјени или допуни документа.

4.5. Израда докумената просторног уређења

Члан 41.

(1) Израда документа просторног уређења повјерава се правном лицу које има одговарајућу лиценцу за обављање ових послова (у даљем тексту: носилац израде).

(2) Лиценцу за израду просторних и урбанистичких планова министар издаје правном лицу које је уписано у судски регистар, има одговарајуће стручне резултате на пословима израде ове врсте планова и које у радном односу са пуним радним временом, у смислу закона којима се уређују радни односи, има стално запослена: најмање два дипломирана инжењера архитектуре од којих један има лиценцу за израду просторно-планске документације, а други лиценцу за израду техничке документације, најмање два дипломирана инжењера грађевинарства из области нискоградње (саобраћај) и хидротехнике са лиценцом за израду просторно-планске документације, најмање два дипломирана инжењера саобраћаја од којих један са лиценцом за израду просторно-планске документације, најмање једног просторна планера са лиценцом за израду просторно-планске документације, најмање једног дипломираног електро инжењера и једног дипломираног машинског инжењера са лиценцом за израду просторно-планске документације, најмање једног дипломираног инжењера шумарства, најмање једног дипломираног инжењера пољопривреде одговарајућег профила са лиценцом за израду просторно-планске документације и најмање једног дипломираног економисту и једног дипломираног правника.

(3) Лиценцу за израду зонинг планова и регулационих планова министар издаје правном лицу које је уписано у судски регистар, има одговарајуће стручне резултате на пословима израде ове врсте планова и које у радном односу са пуним радним временом, у смислу закона којима се уређују радни односи, има стално запослена: најмање два дипломирана инжењера архитектуре, од којих један има лиценцу за израду просторно-планске документације, а други лиценцу за израду техничке документације, најмање два дипломирана инжењера грађевинарства саобраћајног и хидротехничког смјера са лиценцом за израду просторно-планске документације, најмање по једног дипломираног инжењера електротехнике смјер телекомуникације и смјер електроенергетика, једног дипломираног машинског инжењера са лиценцом за израду просторно-планске документације и најмање једног дипломираног економисту и једног дипломираног правника.

(4) Лиценцу за израду урбанистичких пројеката и планова парцелације министар издаје правном лицу које је уписано у судски регистар, има одговарајуће стручне резултате на пословима израде ове врсте планова и које у радном односу са пуним радним временом, у смислу закона којима се уређују радни односи, има: најмање два стално запослена дипломирана инжењера архитектуре од којих један има лиценцу за израду просторно-планске документације, а други лиценцу за израду техничке документације, најмање једног дипломираног инжењера грађевинарства саобраћајног смјера са лиценцом за израду техничке документације, једног дипломираног инжењера грађевинарства хидротехничког смјера са лиценцом за израду техничке

документације, једног дипломираног инжењера електротехнике са лиценцом за израду техничке документације и једног дипломираног инжењера машинства са лиценцом за израду техничке документације.

(5) Лиценца за израду просторно-планске документације физичким лицима из ст. 2, 3. и 4. овог члана може се издати лицу са високим образовањем одговарајуће струке односно смјера, односно завршеним дипломским академским студијима-мастер, специјалистичким академским студијима или са основним студијима у трајању од најмање четири године, положеним стручним испитом и најмање пет година искуства на пословима израде докумената просторног уређења.

(6) Под стручним резултатима из ст. 2., 3. и 4. овог члана подразумијева се да су правно лице, односно физичка лица запослена у том правном лицу израдила, односно учествовала у изради просторно-планске документације за какву се лиценца издаје.

4.6.Избор носиоца израде плана и његове обавезе

Члан 42.

(1) Избор носиоца израде плана врши се у складу са прописима о јавним набавкама.

(2) Носилац израде дужан је да преднацрт као и сваку сљедећу фазу документа просторног уређења изради у складу са овим законом, прописима донесеним на основу овог закона и одлуком из члана 36. овог закона, као и документацијом достављеном од носиоца припреме.

(3) Носилац израде мора осигурати усклађеност документа просторног уређења који израђује са документом просторног уређења ширег подручја.

Члан 43.

(1) Носилац израде обавезан је да носиоцу припреме преда овјерен преднацрт документа просторног уређења са свим дијеловима које одговарајући документ треба да садржи.

(2) Прије утврђивања нацрта, носилац припреме разматра преднацрт на стручној расправи којој присуствују и чланови савјета плана у складу са чланом 40. овог закона и на коју се обавезно позивају овлашћени стручни представници организација из члана 38. става 4. овог закона.

(3) Позив за стручну расправу субјектима из става 2. овог члана доставља се најкасније седам дана прије расправе, са изводима из преднацрта који се односе на питања из њиховог дјелокоруга.

(4) На стручној расправи разматрају се примједбе носиоца припреме, чланова савјета и представника позваних организација.

(5) Носилац израде разматра примједбе, мишљења и сугестије на преднацрт и прихваћена рјешења уграђује у нацрт документа просторног уређења с којим почиње јавна расправа.

4.7.Нацрт документа просторног уређења

Члан 44.

(1) Надлежна скупштина на приједлог носиоца припреме утврђује нацрт документа просторног уређења као и мјесто, вријеме и начин излагања нацрта на јавни увид.

(2) Трајање јавног увида утврђује се одлуком из члана 36. овог закона и траје најмање 60 дана за документе просторног уређења из републичке надлежности, односно најмање 30 дана за документе просторног уређења из надлежности јединице локалне самоуправе.

(3) О мјесту, времену и начину излагања нацрта документа просторног уређења на јавни увид јавност се обавјештава огласом који се објављује у најмање два средства јавног информисања најмање два пута, с тим да се прва обавијест објављује 8 дана прије почетка јавног увида, а друга 15 дана од почетка излагања нацрта документа просторног уређења на јавни увид.

(4) Оглас из става 3. овог члана садржи мјесто, датум, почетак и трајање јавног увида у документ просторног уређења, мјесто и датум једног или више јавних излагања, те рок до када се могу послати приједлози, примједбе и мишљења на нацрт документа.

(5) Носилац припреме Просторног плана Републике и Просторног плана подручја посебне намјене Републике дужан је да организује јавне презентације нацрта документа по регијама.

(6) Нацрт документа из става 1. овог члана, који садржи графички и текстуални дио, ставља се на јавни увид у сједишту јединица локалне самоуправе и ту се прикупљају приједлози, примједбе и сугестије заинтересованих лица, на основу чега се припрема мишљење о нацрту документа и шаље носиоцу израде.

(7) Уколико јединице локалне самоуправе не доставе мишљење из става б. овог члана у року од осам дана од затварања јавног увида, сматраће се да нема примједби на предвиђена планска рјешења.

(8) Нацрт спроведбеног документа просторног уређења излаже се:

а) у просторијама органа надлежног за послове просторног уређења,

б) у просторијама носиоца израде документа,

в) у просторијама у којима се одржавају стручне расправе или другим просторима (домови културе, предворје јавних установа и сл.) и

г) у просторијама мјесних заједница, када се на јавни увид излажу нацрти зонинг плана, регулационог плана, урбанистичког пројекта и плана парцелације.

(9) Носилац припреме спроведбеног документа просторног уређења дужан је да огласом обавијести власнике некретнина на подручју за које се доноси спроведбени документ и обавијести их о јавном увиду.

(10) Носилац припреме документа просторног уређења обавезан је да на сваком мјесту на којем је изложен нацрт документа, обавијести јавност да се детаљније информације, објашњења и помоћ у формулисању примједби могу добити код носиоца припреме и носиоца израде документа.

(11) Примједбе, приједлози и мишљења о нацрту уписују се у свеску са нумерисаним странама, која се налази у просторији у којој се нацрт излаже или се у писаној форми достављају носиоцу припреме који је обавезан да их прослиједи носиоцу израде документа.

4.8. Приједлог документа просторног уређења

Члан 45.

(1) Носилац израде обавезан је да размотри све примједбе, приједлоге и мишљења који су достављени током јавног увида и прије утврђивања приједлога документа просторног уређења о њима заузме став, те да образложен став у писаној форми достави носиоцу припреме и лицима која су доставила своје приједлоге, примједбе и мишљења.

(2) Приједлог документа просторног уређења утврђује се на основу нацрта који је био објављен и става о примједбама, приједлозима и мишљењима на тај нацрт.

(3) У приједлогу документа просторног уређења не могу се мијењати рјешења из нацрта документа, осим оних на која је била стављена основана примједба, приједлог или мишљење.

(4) Став носиоца израде о примједбама, приједлозима и мишљењима разматра се на јавној расправи, на коју се позивају представници носиоца припреме, носиоца израде и организација из члана 38. става 4. овог закона, те чланови савјета плана.

(5) Јавна расправа из става 4. овог члана мора се организовати у року од 30 дана од дана затварања јавног увида.

(6) Носилац припреме објављује јавни позив за јавну расправу у најмање једном дневном листу доступном на територији цијеле Републике три дана прије и на дан одржавања расправе којој могу присуствовати сва заинтересована лица.

(7) Ако јавној расправи из става 4. овог члана не присуствују овлашћени стручни представници организација из члана 38. става 4. овог закона, сматра се да су одговарајуће организације прихватиле приједлог документа.

Члан 46.

(1) Ако се приједлог документа просторног уређења на основу прихваћених приједлога, примједба и мишљења достављених у току јавног увида значајно разликује од нацрта документа, носилац припреме дужан је да организује поново јавни увид.

(2) Значајне разлике из става 1. овог члана подразумијевају нова рјешења која нису у складу са смјерницама за израду, односно измјену или допуну документа просторног уређења из одлуке из члана 36. овог закона, када се промијени граница грађевинског земљишта или када промјена изазива промјену власничких односа.

(3) Ако се поновни јавни увид односи на промјене предложене на првом јавном увиду, трајање јавног увида може бити краће од рокова из члана 44. став 2. овог закона, али не краће од осам дана.

(4) Поновни јавни увид објављује се на начин одређен у члану 44. овог закона.

(5) На нацрт документа просторног уређења који је на поновном јавном увиду у складу са ст. 1. и 2. овог члана, могу се подносити нови приједлози, примједбе и мишљења само на дијелове документа измијењене након првог јавног увида.

(6) Поновни јавни увид може се спроводити највише два пута, након чега се доноси нова одлука о изради, односно измјени или допуни документа просторног уређења.

Члан 47.

(1) Након одржане јавне расправе из члана 45. став 4. овог закона, носилац припреме утврђује приједлог документа просторног уређења у складу са закључцима са расправе најдуже у року од 30 дана.

(2) Приједлог просторних, урбанистичких и зонинг планова подручја посебне намјене носилац припреме доставља министру на сагласност.

(3) Министар може одбити давање сагласности из става 2. овог члана уколико утврди да документ није израђен у складу са одредбама овог закона и прописима донесеним на основу њега, односно ако утврди да приједлог документа није усаглашен са документом ширег подручја.

(4) Ако министар у року 15 дана од дана подношења приједлога не изда сагласност нити обавијести носиоца припреме о утврђеним неправилностима, сматраће се да је сагласност дата.

(5) Надлежна скупштина дужна је одлучити о приједлогу документа просторног уређења у року од 60 дана од дана утврђивања приједлога.

(6) Документ просторног уређења је јавни документ и излаже се у графичком и текстуалном дијелу на стални јавни увид код органа управе надлежног за послове урбанизма и објављује се на интернет страници надлежног органа.

4.9.Скраћени поступак доношења документа просторног уређења

Члан 48.

Ради стварања планског основа за обнову и изградњу насеља за неодложно збрињавање становништва са разрушеног, поплављеног и другог подручја захваћеног елементарним непогодама, урбанистички и регулациони план може се израдити и донијети и по скраћеном поступку, на начин који ће министар прописати посебним правилником.

4.10.Ревизија, измјене или допуне документа просторног уређења

Члан 49.

(1) Ревизију, односно измјену или допуну документа просторног уређења покреће носилац припреме документа.

(2) Ревизија, односно измјена или допуна докумената просторног уређења врши се у складу са програмом мјера из члана 54. овог закона.

(3) Ревизија, односно измјена или допуна докумената просторног уређења врши се на начин и по поступку за доношење документа.

5. Вођење јединственог просторно-информационог система

Члан 50.

(1) Ради прикупљања, рационалног коришћења и обраде података од значаја за планирање, уређење, коришћење и заштиту простора, Министарство успоставља и одржава јединствени просторно-информациони систем.

(2) Јединствени просторно-информациони систем обухвата податке и информације које имају рачунарску подршку на цијелом простору Републике.

(3) Министар прописује садржај и носиоце просторно-информационог система, методологију прикупљања и обраде података, те јединствене обрасце на којима се води евиденција.

(4) Средства за успостављање и одржавање јединственог просторно-информационог система обезбјеђују се из буџета Републике.

5.1. Документи за праћење стања у простору

Члан 51.

У оквиру јединственог просторно-информационог система води се и одржава јединствена евиденција која обухвата:

- а) податке о документима просторног уређења Републике,
- б) податке о документима просторног уређења јединица локалне самоуправе,
- в) сателитске снимке подручја Републике и аерофотограметријске снимке,
- г) статистичке, картографске, аналитичке и планске податке,
- д) податке о инфраструктури,
- ђ) податке о привредним ресурсима,
- е) податке о грађевинском земљишту,
- ж) податке о градитељском и природном наслеђу,
- з) податке о бесправној градњи,
- и) податке о угроженим подручјима (клизишта, плавна подручја),
- ј) податке о угрожавању животне средине,
- к) податке о кадровима и установама из области просторног планирања,
- л) регистар издатих грађевинских и употребних дозвола за објекте,
- љ) регистар издатих лиценци за физичка и правна лица,
- м) регистар издатих сертификата о енергетским карактеристикама зграда и
- н) друге податке који су од значаја за просторно уређење Републике и за вођење и одржавање јединственог просторно-информационог система,

5.2. Надлежност за вођење јединствених евиденција о простору

Члан 52.

(1) Орган надлежан за послове просторног уређења јединице локалне самоуправе води јединствену евиденцију о стању простора на прописаним обрасцима и у електронској форми и дужан је да најкасније до 31. јануара достави Министарству годишњи извјештај о стању простора, као и о спровођењу докумената просторног уређења јединице локалне самоуправе за претходну годину.

(2) Надлежни орган који посједује, прикупља, израђује или обрађује податке потребне за формирање јединствене евиденције из члана 1. овог закона дужан је да податке и документацију редовно доставља органу из става 1. овог члана.

(3) На захтјев органа из става 1. овог члана, инвеститори, правна лица и друге институције дужни су да достављају податке из члана 51. овог закона.

Члан 53.

(1) Органи управе надлежни за послове просторног уређења на свим нивоима воде документацију потребну за праћење стања у простору, израду и праћење спровођења докумената просторног уређења.

(2) На основу извјештаја субјеката из става 1. овог члана, израђује се двогодишњи Извјештај о стању у простору Републике (у даљем тексту: Извјештај).

(3) Извјештај садржи анализу спровођења докумената просторног уређења и других докумената, оцјену спроведених мјера и њиховог утицаја на одрживо располагање простором, на заштиту вриједности простора и животне средине, те друге елементе од значаја за простор.

5.3.Програм мјера

Члан 54.

(1) Влада на основу Извјештаја доноси четворогодишњи Програм мјера и активности за унапређивање стања у простору (у даљем тексту: Програм мјера).

(2) Јединица локалне самоуправе, на основу извјештаја о стању у простору, доноси двогодишњи програм мјера и активности за утврђивање стања и уређење простора.

(3) Програм мјера садржи процјену потребе израде нових, односно измјене и допуне постојећих докумената просторног уређења, потребу прибављања података и стручних подлога за њихову израду, те друге мјере и активности важне за израду и доношење тих докумената.

(4) Програмом мјера утврђују се и друге мјере за спровођење политике и докумената просторног уређења, укључујући материјално и техничко унапређивање стручних служби и организација просторног уређења.

6.Локацијски услови

Члан 55.

(1) Локацијски услови су технички стручни документ који одређује услове за пројектовање и грађење, а који се израђује на основу овог закона, посебних закона и прописа донесених на основу тих закона, као и докумената просторног уређења.

(2) Основи за издавање локацијских услова су: урбанистички план, зонинг план, зонинг план подручја посебне намјене, регулациони план, урбанистички пројекат и план парцелације.

(3) Ако документи просторног уређења из става 2. овог члана нису донесени или ако није прописана обавеза њиховог доношења, локацијски услови израђују се на основу важећег документа просторног уређења и стручног мишљења правног лица које има одговарајућу лиценцу за израду просторно-планске документације, осим у случају ако се ради о подручју посебне намјене од републичког значаја или о подручју посебне намјене јединице локалне самоуправе када је доношење зонинг плана обавезно.

(4) Стручно мишљење из става 3. овог члана израђује се у складу са овим законом, важећим документом просторног уређења, посебним правилником о регулацији и парцелацији, прописима донесеним на основу овог закона и посебним прописима и обавезно садржи оцјену повољности локације за грађење предметног објекта.

(5) Ако се стручно мишљење израђује за подручје посебне намјене треба да садржи све елементе просторног плана подручја посебне намјене.

(6) Израду стручног мишљења из става 3. овог члана врши правно лице које посједује лиценцу за израду зонинг планова и регулационих планова.

(7) Стручно мишљење за објекте из члана 59. став 4. овог закона даје орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове просторног планирања, уколико запошљава најмање једног дипломираног инжењера архитектуре са лиценцом за израду просторно-планске документације.

6.1. Надлежност за издавање локацијских услова

Члан 56.

(1) Локацијске услове издаје орган управе надлежан за послове уређења простора у јединици локалне самоуправе на чијем се подручју захтијева градња.

(2) Изузетно од става 1. овог члана, Министарство издаје локацијске услове за изградњу објеката који се изводе на подручју двију или више јединица локалне самоуправе, као и за:

- а) објекте високих брана за које је прописано техничко осматрање,
- б) нуклеарне објекте,
- в) објекте за производњу и прераду нафте и гаса, магистралне нафтоводе и гасоводе, као и гасоводе и нафтоводе за међународни транспорт,
- г) објекте базе и прерађивачке хемијске индустрије, црне и обојене металургије, објекте за производњу, прераду и оплемењивање руда, објекте за производњу целулозе и папира и објекте за прераду коже и крзна,
- д) хидроелектране, термоелектране, соларне електране, вјетроелектране и друге објекте за производњу електричне енергије, далеководе напона 35 kV и више, те трафостанице напона 110 kV и више,
- ђ) међурегионалне и регионалне објекте водоснабдијевања,
- е) уређаје за пречишћавање отпадних вода за насеља са више од 50.000 становника,
- ж) аутопутеве, брзе путеве, магистралне и регионалне путеве са путним објектима,
- з) аеродроме за јавни саобраћај,
- и) жељезничке пруге за јавни саобраћај са објектима,
- ј) међународне и магистралне капацитете у области система веза, закључно са међународном аутоматском централом,
- к) регулационе радове на пловним путевима,
- л) пловне канале, теретна механизована и јавна путничка пристаништа,
- љ) брзе шинске системе,
- м) регионалне депоније, депоније опасних материја и објекте за рециклажу секундарних сировина,
- н) хидромелиорационе системе за наводњавање површина преко 50 ha, и за одводњавање преко 300 ha,
- њ) рибњаке површине 50 ha и више,
- о) стадионе за 10.000 и више гледалаца, силосе капацитета 10.000 и више m³, покривене објекте за јавне потребе у којим се окупља више од 2.000 лица, објекте конструктивног распона 30 и више метара, индустријске производне хале површине веће од 5.000 m², те објекте висине 50 и више метара,
- п) реконструкцију и рестаурацију непокретних културно-историјских добара од великог и изузетног значаја, грађење и реконструкцију објеката у зони I и II степена заштите културно-историјског и природног добра,
- р) објекте у комплексу граничних прелаза и
- с) објекте за производњу топлотне енергије – градске топлане, те друге објекте прописане посебним законима.

(3) Прије издавања локацијских услова за објекте из става 2. овог члана прибавља се мишљење локалне заједнице на чијој територији се захтијева градња.

(4) Примјерак локацијских услова доставља се надлежној урбанистичко-грађевинској инспекцији.

6.2. Захтјев за издавање локацијских услова и садржај

Члан 57.

(1) Органи надлежни за уређење простора дужни су да сваком заинтересованом лицу на његов захтјев омогуће увид у документ просторног уређења и прије подношења захтјева за издавање локацијских услова.

(2) Уз захтјев за локацијске услове инвеститор је дужан да приложи:

- а) урбанистичко-техничке услове у три примјерка,
- б) копију катастарског плана, односно ажурну геодетску подлогу за предложене трасе за инфраструктурне линијске комуналне објекте,
- в) опис објекта,
- г) опис предвиђене технологије рада, ако је ријеч о производном објекту,
- д) сагласности на локацију објекта предвиђене у урбанистичко-техничким условима на основу посебних закона у зависности од врсте и намјене објекта (комуналних предузећа која управљају комуналном инфраструктуром, јавних предузећа која управљају јавном инфраструктуром и сл.), ако такве сагласности нису садржане у урбанистичко-техничким условима и
- ђ) идејни пројекат и доказ о власништву или праву грађења над земљиштем за објекте из члана 115. овог закона.

(3) Изузетно од става 2. овог члана, ако је подручје будуће градње обухваћено спроведбеним документом просторног уређења инвеститор није дужан да приложи сагласности из тачке д).

Члан 58.

(1) Ако је подручје будуће изградње обухваћено спроведбеним документом просторног уређења, локацијски услови састоје се од овјереног извода из спроведбеног документа просторног уређења и урбанистичко-техничких услова.

(2) Ако подручје будуће изградње није обухваћено спроведбеним документом просторног уређења, локацијски услови састоје се од:

- а) извода из расположивог документа просторног уређења,
- б) урбанистички-техничких услова,
- в) записника о увиђају на лицу мјеста и
- г) изјаве власника сусједних објеката и парцела.

(3) Локацијски услови издају се за цијелу грађевинску парцелу која је намијењена за изградњу објекта.

(4) Трошкове израде локацијских услова сноси подносилац захтјева.

(5) Накнада из става 4. овог члана обухвата стварне трошкове израде локацијских услова.

(6) Упуство о форми, садржају и начину израде локацијских услова доноси министар.

6.3. Урбанистичко-технички услови

Члан 59.

(1) Урбанистичко-технички услови су стручни документ којим се дефинишу услови за изградњу и коришћење објекта и земљишта.

(2) Урбанистичко-технички услови, у зависности од врсте објекта, дефинишу:

- а) намјену објекта,
- б) величину и облик парцеле и фотодокументацију стања,
- в) минимални обим уређења грађевинског земљишта, ако потребна инфраструктура није изграђена, те услове прикључења на комуналну инфраструктуру на основу мишљења комуналних и јавних предузећа, ако није усвојен спроведбени плански акт,
- г) услове за обликовање објекта,
- д) потребу израде идејног пројекта и уређење грађевинске парцеле,
- ђ) обавезе које се морају испоштовати у односу на сусједне објекте,
- е) услове заштите животне средине,
- ж) услове за омогућавање слободног приступа лицима са умањеним тјелесним способностима,
- з) услове за заштиту од елементарних и других непогода,
- и) обим и методе неопходних геомеханичких испитивања тла,
- ј) услове у вези са заштитом од пожара и
- к) друге елементе и услове битне за објекат, према посебним прописима.

(3) Припрему и израду урбанистичко-техничких услова инвеститор повјерава правном лицу које има одговарајућу лиценцу за израду просторно-планске документације.

(4) Изузетно од става 3. овог члана, надлежни орган јединице локалне самоуправе припрема урбанистичко-техничке услове за изградњу или реконструкцију индивидуалних стамбених и индивидуалних стамбено-пословних објеката бруто грађевинске површине до 400m², осим за сложене објекте у смислу овог закона, као и за изградњу објеката из члана 115. овог закона, уколико запошљава најмање једног дипломираног инжењера архитектуре који има одговарајућу лиценцу за израду просторно-планске документације.

(5) Инвеститор може повјерити израду урбанистичко-техничких услова за објекте из става 4. овог члана правном лицу које има одговарајућу лиценцу за израду просторно-планске документације.

(6) За објекте за које локацијске услове издаје Министарство према члану 56. став 2. овог закона, израду урбанистичко-техничких услова инвеститор је дужан повјерити правном лицу из става 3. овог члана.

(7) У случајевима из члана 55. став 3. овог закона, прије припреме урбанистичко-техничких услова прибавља се мишљење свих заинтересованих комуналних и јавних предузећа о условима под којима је тражена изградња могућа и мјерама заштите које је потребно предвидјети.

(8) Уколико комунално или јавно предузеће не достави своје мишљење у року од 15 дана од дана пријема службеног захтјева, сматра се да нема никаквих посебних услова и урбанистичко-технички услови се израђују на основу стања на терену.

(9) Орган надлежан за издавање локацијских услова дужан је у поступку издавања провјерити усклађеност урбанистичко-техничких услова са важећим документима просторног уређења.

6.3.Рок за издавање локацијских услова

Члан 60.

(1) Надлежни орган дужан је да изда локацијске услове у року 30 дана од дана пријема комплетног захтјева.

(3) Уколико се локацијски услови издају на основу стручног мишљења и захтјев није прихватљив јер захтијевана изградња није у складу са стручним мишљењем, захтјев ће се рјешењем одбити.

(4) Уколико локацијски услови нису издати у прописаним роковима, инвеститор може поднијети жалбу као да је захтјев одбијен.

6.4.Издавање локацијских услова за привремене објекте

Члан 61.

(1) Локацијски услови издају се, по правилу, за трајне објекте.

(2) Изузетно, локацијски услови се издају и за привремене објекте на локацијама које се налазе на грађевинском земљишту које није приведено коначној намјени утврђеној у документу просторног уређења, или на локацијама које су важећим спроведбеним плановима планиране за постављање привремених објеката.

(3) Услови за постављање привремених објеката прописују се одлуком скупштине јединице локалне самоуправе из члана 65. став 1. овог закона.

(4) У локацијским условима за привремени објекат наводи се да је приликом привођења грађевинског земљишта трајној намјени у складу са спроведбеним планом, обавеза инвеститора да привремени објекат уклони и доведе земљиште у првобитно стање, о свом трошку без права на накнаду.

(5) Трајање привремене намјене одређује се бројем година од дана издавања локацијских услова.

(6) Уколико због привођења земљишта трајној намјени настане потреба да се привремени објекат уклони прије истека рока из става 5. овог члана, орган надлежан за издавање локацијских услова за извођење радова у вези са привођењем локације трајној намјени, дужан је да, по

издавању локацијских услова за трајни објекат, одмах обавијести инвеститора привременог објекта о потреби и року његовог уклањања.

(7) Ако инвеститор по истеку рока не изврши ову обавезу, орган надлежан за издавање локацијских услова наредиће уклањање привременог објекта и довођење земљишта у првобитно стање на терет инвеститора.

Члан 62.

(1) Локацијски услови важе до измјене важећег или доношења спроведбеног плана, ако је прописана обавеза његовог доношења.

(2) Ако инвеститор није поднио захтјев за грађевинску дозволу у року од годину дана од дана издавања локацијских услова, прије подношења захтјева дужан је да тражи увјерење да издати локацијски услови нису промијењени.

III – ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Члан 63.

(1) Грађевинско земљиште користи се према његовој намјени и на начин којим се обезбјеђује његово рационално коришћење у складу са законом.

(2) Јединица локалне самоуправе стара се о уређењу градског грађевинског земљишта у складу са законом.

(3) Ради обезбјеђивања услова за уређење градског грађевинског земљишта, јединица локалне самоуправе може основати јавно предузеће или вршење ових послова обезбједити на други начин у складу са законом.

Члан 64.

(1) Градско грађевинско земљиште може бити у државном и приватном власништву.

(2) На градском грађевинском земљишту могу се стећи права одређена Законом о стварним правима.

(3) Заштита права на градском грађевинском земљишту остварује се у поступку пред судом, ако овим законом није другачије прописано.

1. Одлука о одређивању градског грађевинског земљишта

Члан 65.

(1) Градско грађевинско земљиште одређује се одлуком скупштина јединице локалне самоуправе о уређењу простора и грађевинском земљишту и може се одредити као:

а) земљиште које је претежно изграђено и чини просторно функционалну цјелину у граду и насељу градског карактера,

б) земљиште обухваћено границама урбанистичког плана града, односно насеља градског карактера, као и оно које је предвиђено за проширење града, односно насеља градског карактера,

в) земљиште на другим подручјима предвиђеним за стамбену и другу изградњу као што су приградска насеља или друга већа насеља, рекреационо-туристички центри, подручја предвиђена за изградњу кућа за одмор и опоравак и друге сличне намјене.

(2) Као градско грађевинско земљиште из става 1. овог члана може се одредити само земљиште за које је донесен спроведбени документ просторног уређења или урбанистички план према коме ће се изградња и уређење земљишта извршити најкасније у року од пет година.

(3) Одлука из става 1. овог члана може обухватити грађевинско земљиште у државној својини и грађевинско земљиште у приватној својини.

Члан 66.

(1) Одлука из члана 65. став 1. овог закона садржи детаљан опис границе обухваћеног земљишта и податке о катастарским парцелама и власницима из јавног регистра о некретнинама.

(2) Саставни дио одлуке из става 1. овог члана је копија катастарског плана са уцртаном границом градског грађевинског земљишта и парцелама обухваћеним том одлуком.

2. Уређено и неуређено градско грађевинског земљишта

Члан 67.

(1) Градско грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

(2) Уређено градско грађевинско земљиште је земљиште које је комунално опремљено за грађење, у складу са спроведбеним документом просторног уређења, односно које има изграђен приступни пут, обезбјеђено снабдијевање електричном енергијом, снабдијевање водом и обезбјеђене друге посебне услове.

(3) Уређење градског грађевинског земљишта врши јединица локалне самоуправе, а уређење обухвата његово припремање и опремање.

(4) Припремање земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских, геолошких и других подлога, израду планске и техничке документације, израду програма за уређење земљишта, расељавање, рушење објеката, санирање терена и друге радове.

(5) Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намјене.

3. Финансирање уређења градског грађевинског земљишта и накнаде

Члан 68.

Финансирање уређења градског грађевинског земљишта и израде докумената просторног уређења врши јединица локалне самоуправе, а обезбјеђује се из средстава остварених од:

- а) накнаде за уређење грађевинског земљишта,
- б) накнаде по основу природних и локацијских погодности грађевинског земљишта - ренте,
- в) закупнине за грађевинско земљиште,
- г) продаје грађевинског земљишта,
- д) дијела пореза на имовину,
- ђ) других извора у складу са посебним прописима.

Члан 69.

(1) Инвеститор изградње објеката на градском грађевинском земљишту дужан је прије добијања грађевинске дозволе платити:

- а) накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и
- б) накнаду по основу природних и локацијских погодности градског грађевинског земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре које могу настати приликом коришћења тог земљишта, а које нису резултат улагања средстава власника (у даљем тексту: рента).

(2) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта и рента утврђују се према основама и мјерилима прописаним овим законом и одлуком скупштине јединице локалне самоуправе из члана 65. став 1. овог закона.

3.1.Рјешење о висини накнаде за уређење грађевинског земљишта и ренте

Члан 70.

(1) Рјешење о износу накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и износу ренте доноси орган јединице локалне самоуправе надлежан за комуналне послове након издавања локацијских услова, а израчунава се на начин прописан одредбама овог закона и прописа донесених на основу њега.

(2) Износ накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и износ ренте утврђује по јединици корисне површине објекта који ће се градити (КМ/м²).

(3) Рјешење из става 1. овог члана доноси се и за објекте из члана 115. овог закона на основу идејног пројекта и локацијских услова, а прије ископчавања објекта.

(4) У прилогу рјешења из става 1. овог члана надлежни орган доставља и записник обрачуна трошкова уређења земљишта и ренте са свим параметрима на основу којих су обрачунати.

(5) Рок важења рјешења из става 1. овог члана износи годину дана од дана његове коначности.

Члан 71.

(1) Инвеститору изградње објекта на градском грађевинском земљишту, не може се издати грађевинска дозвола, нити се може извршити укњижба објекта у земљишним и другим јавним књигама, док не достави доказ да је плаћена утврђена накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и рента.

(2) Изузетно од става 1. овог члана, јединица локалне самоуправе може донијети одлуку да се накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и рента могу платити у мјесечним ратама, на период од највише десет година од дана издавања грађевинске дозволе.

(3) Детаљније услове за плаћање накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и ренте у мјесечним ратама из става 2. овог члана прописаше јединица локалне самоуправе одлуком из члана 65. став 1. овог закона.

(4) Нотарски обрађен уговор ради остваривања права из ст. 2. и 3. овог члана сматра се доказом да су у поступку издавања грађевинске дозволе регулисани трошкови из члана 70. овог закона.

3.2.Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта

Члан 72.

Уређење грађевинске парцеле на којој се врши предметна изградња врши инвеститор о свом трошку до регулационе линије, односно према урбанистичко-техничким условима и другој техничкој документацији на основу које је издата грађевинска дозвола, осим изградње објекта и постројења јавне комуналне инфраструктуре који су предвиђени у објекту инвеститора или прелазе преко његове грађевинске парцеле, коју финансира и гради јединица локалне самоуправе, односно надлежно јавно комунално предузеће.

Члан 73.

(1) Накнада за уређење градског грађевинског земљишта обухвата стварне трошкове припремања и опремања грађевинског земљишта, односно стварне трошкове планиране изградње комуналне и друге инфраструктуре и уређења јавних површина према спроведбеном документу просторног уређења који се односи на подручје предметне изградње или према урбанистичком плану јединице локалне самоуправе, стручном мишљењу и урбанистичко-техничким условима, до доношења спроведбеног документа просторног уређења, израчуната по м² корисне површине укупно планираних објеката .

(2) Износ накнаде за уређење градског грађевинског земљишта утврђује се сагласно програму уређења градског грађевинског земљишта, трошковнику радова комуналне и друге инфраструктуре и уређења јавних површина који је саставни дио документа просторног уређења

из става 1. овог члана и планираном обиму укупне изградње за начин кориштења земљишта одређен документом просторног уређења.

(3) Накнаду за уређење градског грађевинског земљишта плаћа инвеститор под условима из члана 71. овог закона.

(4) Инвеститор на чији захтјев се врши измјена документа просторног уређења дужан је да, поред трошкова из става 1. овог члана, у потпуности финансира и уређење грађевинског земљишта у дијелу насталих измјена у односу на важећи документ просторног уређења који се мијења.

3.3.Опремање неизграђеног и неопремљеног грађевинско земљиште

Члан 74.

(1) Неизграђено грађевинско земљиште које није опремљено у смислу овог закона, а налази се у обухвату спроведбеног документа просторног уређења или урбанистичког плана јединице локалне самоуправе, може се опремити средствима инвеститора који жели да гради на том земљишту.

(2) Инвеститор из става 1. овог члана подноси органу јединице локалне самоуправе надлежном за комуналне послове приједлог о финансирању опремања земљишта на који је надлежни орган дужан одговорити у року од петнаест дана од дана подношења приједлога.

(3) Ако орган из става 2. овог члана утврди да је подносилац приједлога инвеститор изградње објекта у зони у којој грађевинско земљиште није опремљено, а за коју је донесен спроведбени документ просторног уређења или се налази у обухвату урбанистичког плана јединице локалне самоуправе, може закључити са инвеститором уговор о финансирању опремања грађевинског земљишта.

(4) Уговор из става 3. овог члана треба да садржи:

а) податке о локацији, односно зони, податке из спроведбеног документа просторног уређења и урбанистичког плана и техничке услове опремања,

б) податке из програма уређења грађевинског земљишта,

в) границе локације која се опрема са пописом катастарских парцела,

г) рок изградње,

д) обавезу јединице локалне самоуправе да као инвеститор прибави локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу, те обавезу да обезбједи и финансира стручни надзор током извођења радова,

е) обавезу инвеститора да обезбједи и финансира израду техничке документације и извођење радова, те обавезу да изграђене објекте комуналне инфраструктуре и друге намјене преда у власништво јединице локалне самоуправе и

ђ) износ стварних трошкова опремања грађевинског земљишта као и висину умањења накнаде за уређење грађевинског земљишта инвеститору за објекат који ће бити грађен на тој локацији, односно зони.

(5) Накнада за уређење грађевинског земљишта која се израчунава према члану 70. овог закона за објекат који ће се градити на локацији, односно зони на којој је документом просторног уређења планирана изградња комуналне инфраструктуре која се према уговору опрема средствима инвеститора, умањује се за стварне трошкове опремања које инвеститор улаже на основу уговора из става 4. овог члана, а највише до висине накнаде за уређење градског грађевинског земљишта из члана 73. овог закона утврђене према критеријумима и мјерилима обрачуна за ту локацију, односно зону.

(6) Инвеститору из става 1. овог члана који је власник грађевинског земљишта на коме је по важећем документу просторног уређења планирана изградња комуналне инфраструктуре, може се признати тржишна вриједност тог земљишта као стварни трошак комуналног опремања земљишта.

(7) Када је то потребно, са инвеститором се може уговорити динамика уређења градског грађевинског земљишта.

3.4. Накнада за доградњу и надогрању постојећих објеката

Члан 75.

(1) Код доградње и надоградње постојећих објеката, инвеститор плаћа накнаду за уређење градског грађевинског земљишта и ренту за површину дограђеног односно надограђеног дијела.

(2) Код замјене старог објекта новим објектом инвеститор плаћа накнаду за уређење градског грађевинског земљишта и ренту за разлику у корисној површини између новог и старог објекта.

3.5. Накнада за ренту

Члан 76.

(1) Висину ренте по зонама утврђује одлуком скупштина јединице локалне самоуправе.

(2) Као основица за израчунавање висине ренте служи просјечна, коначна, грађевинска цијена једног m^2 корисне стамбене површине из претходне године за подручје јединице локалне самоуправе.

(3) Просјечну коначну грађевинску цијену из става 2. овог члана утврђује одлуком скупштина јединице локалне самоуправе сваке године, а најкасније до 31. марта текуће године.

(4) Просјечна коначна грађевинска цијена из става 2. овог члана валоризује се свака три мјесеца на основу индекса раста цијена грађевинских радова у високоградњи и нискоградњи по сумарној методологији и подацима које објављује Завод за статистику.

Члан 77.

(1) Градско грађевинско земљиште из основа природних и локацијских погодности тог земљишта и погодности већ изграђене комуналне инфраструктуре које могу настати приликом коришћења тог земљишта, дијели се на највише шест зона.

(2) Зоне се утврђују одлуком из члана 65. став 1. овог закона на основу:

- а) положаја земљишта,
- б) степена опремљености земљишта комуналним објектима и инсталацијама,
- в) саобраћајне повезаности,
- г) врсте и капацитета објеката за свакодневно и периодично снабдијевање,
- д) степена покривености објектима за здравствену заштиту, школство, културу и дјечију заштиту и

ђ) природних и еколошких услова коришћења земљишта, као што су: нагиб терена, оријентација, осунчаност, температура ваздуха, вјетрови и загађеност ваздуха.

Члан 78.

(1) Висина ренте утврђује се у фиксном проценту у оквиру датих распона за поједине зоне од просјечне коначне грађевинске цијене из члана 76. став 2. овог закона и то:

- а) у првој зони од 7% до 10%,
- б) у другој зони од 5% до 7%,
- в) у трећој зони од 4% до 5%,
- г) у четвртој зони од 3%,
- д) у петој зони од 2% и
- ђ) у шестој зони од 1%.

4. Остало грађевинско земљиште

Члан 79.

(1) Остало грађевинско земљиште из члана 2. став 1. тачка н) овог закона одређује се одлуком јединице локалне самоуправе из члана 65. став 1. овог закона.

(2) Одлука о одређивању осталог грађевинског земљишта заснива се на просторном плану општине или зонинг плану подручја посебне намјене који садрже границе урбаних и других подручја на којима је урбанистичким планом или спроведбеним документом просторног уређења предвиђено грађење или вршење других радова.

(3) Одлуком из члана 65. став 1. овог закона утврђују се услови и мјерила за развој подручја које обухвата остало грађевинско земљиште и одређују његове границе након претходно прибављеног мишљења мјесних заједница и осталих заинтересованих лица.

5.Урбана комасација

Члан 80.

(1)Урбана комасација (у даљем тексту: комасација) је поступак по коме се у комасационом подручју постојеће катастарске парцеле, које због своје површине, облика, положаја, неодговарајућег приступа на површину јавне намјене или из других разлога не могу рационално уредити и користити, претварају у грађевинске парцеле.

(2)У поступку комасације који се спроводи у јавном интересу, врши се прерасподјела новоформираних грађевинских парцела власницима раније постојећих катастарских парцела, уз истовремено рјешавање имовинских и других стварно-правних односа на том земљишту и обезбјеђивање грађевинског земљишта за изградњу објеката и површина јавне намјене.

(3)Одлуку о покретању поступка комасације на одређеном подручју доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Члан 81.

Влада ће у року од шест мјесеци од дана ступања на снагу овог закона донијети уредбу којом ће детаљније бити:

- а) уређени случајеви у којима се врши поступак комасације,
- б) одређен предмет, странке и органи у поступку комасације,
- в) утврђени критеријуми за процјену вриједности земљишта и додјелу земљишта,
- г) одређени трошкови и обвезник плаћања трошкова и
- д) одређена правна дејства урбане комасације.

IV – ГРАЂЕЊЕ

1.Карактеристике објеката

Члан 82.

(1) Сви објекти морају бити пројектовани и изграђени у складу са документима просторног уређења.

(2) Усклађеност објекта са документима просторног уређења обезбјеђује се пројектовањем у складу са захтјевима из локацијских услова, ревизијом пројекта прије поступка издавања грађевинске дозволе, извођењем радова у складу са одобреним главним пројектом и контролом у поступку издавања употребне дозволе.

Члан 83.

(1) Објекти за колективно становање, објекти или дијелови објеката који су у јавној употреби или се користе за обављање услужне и привредне дјелатности, морају бити пројектовани и изграђени тако да се лицима са умањеним тјелесним способностима осигура несметан приступ, кретање, рад и боравак.

(2) Министар ће донијети правилник којим се прописују услови из става 1. овог члана.

(3) На захтјев лица са умањеним тјелесним способностима или његовог старатеља, односно удружења, архитектонске баријере које онемогућавају приступ и кретање лицима са

умањеним тјелесним способностима уклониће се у року од двије године од усвајања овог закона, ако постоје техничке могућности за извођење таквих радова.

(4) За уклањање архитектонских баријера, односно омогућавање слободног приступа објекту и кретања у објекту лицима са умањеним тјелесним способностима, одговоран је власник објекта.

Члан 84.

Грађевински производи, материјали и опрема могу се употребљавати, односно уграђивати само ако је њихов квалитет доказан атестом овлашћеног лица.

Члан 85.

(1) Уређаји у зградама који су у функцији зграде као цјелине или њеног посебног дијела, као што су лифтови за превоз лица и терета у зградама, покретне степенице и др. могу се користити и ставити у употребу само ако не угрожавају здравље и сигурност лица или сигурност имовине, ако су правилно уграђени и одржавани и ако се користе за предвиђену намјену.

(2) Техничке карактеристике, основни здравствени и сигурносни захтјеви који се односе на пројектовање и израду уређаја из става 1. овог члана као цјелине или његових појединих дијелова или склопова и сигурносних компоненти, њихово стављање на тржиште, редовни и периодични прегледи, уређују се правилницима које доноси министар за сваки уређај или групу уређаја.

(3) Доношење техничког одобрења, поступак оцјењивања усаглашености и доказивање употребљивости, издавање енергетског сертификата, спровођење контролних поступака, стављање знака усаглашености, спроводи се према одредбама прописа о грађевинским производима.

1.1. Енергетске карактеристике зграда

Члан 86.

(1) Приликом планирања, пројектовања и грађења нових зграда, те код веће реконструкције постојећих зграда, прописане енергетске карактеристике и минимални захтјеви као дугорочне мјере предвиђене одредбама овог закона и прописима о енергетској ефикасности, обезбјеђују се кроз:

а) примјену нових технологија грађења и уградњу грађевинских производа који омогућавају коришћење примарне енергије из обновљивих извора,

б) обезбјеђивање стимулативних услова и мјера да се нове зграде граде или да се приликом већих реконструкција постојеће зграде претварају у зграде с готово нултом потрошњом енергије, кад год је то могуће и економски прихватљиво,

в) обавезну уградњу мјерних уређаја комуналних производа за сваког појединачног етажног власника за све нове зграде, а код постојећих зграда да се то обезбиједи приликом вршења веће реконструкције, ако то техничке карактеристике зграде дозвољавају и када је то економски прихватљиво,

г) подстицање уградње интелигентних система мјерења када се гради зграда или се врши већа реконструкција зграде, те уградња система активног надзора као што су системи за аутоматизацију, надзор и праћење којима је циљ уштеда енергије,

д) стимулисање коришћења даљинског система гријања или хлађења зграда који се у цијелости или дјелимично заснива на енергији из обновљивих извора,

ђ) успостављање редовног прегледа техничког система зграде и опреме која служи за гријање или хлађење зграде, вентилацију, припрему топле воде и освјетљење, као и давање редовних савјета и препорука корисницима за различите методе и практична рјешења која служе побољшавању енергетских карактеристика зграде и

е) стварање услова за развијање и успостављање система сертификације енергетских карактеристика зграде који приказују енергетске карактеристике зграде и који су признати код надлежних институција.

(2) Прије издавања употребне дозволе, одобрења за пробни рад, односно прије промјене власништва или изнајмљивања нове зграде изграђене након ступања на снагу овог закона или њеног посебног дијела, мора се прибавити енергетски сертификат који издаје овлашћено лице у складу са одредбама овог закона и прописима о енергетској ефикасности.

(3) Енергетски сертификат зграде обухвата обједињене резултате енергетског прегледа зграде као цјелине који се врши према одредбама овог закона и енергетског прегледа система гријања, климатизације и вентилације који се обављају према одредбама прописа о енергетској ефикасности.

1.3 Енергетски преглед зграде

Члан 87.

(1) Енергетски преглед зграде и издавање енергетског сертификата може вршити правно лице ако је уписано у судски регистар, има одговарајуће стручне резултате на пословима контроле квалитета, атестирања грађевинских производа и израде одговарајуће техничке документације из члана 102. овог закона и ако, за објекте за које грађевинску дозволу издаје Министарство, има у радном односу са пуним радним временом, у складу са законима којима се уређују радни односи, најмање два, а за објекте за које грађевинску дозволу издаје орган управе јединице локалне самоуправе, најмање једног дипломираног инжењера одговарајуће струке са лиценцом за израду или ревизију техничке документације за област термотехнике или енергетике, стеченом према одредбама овог закона и са завршеном посебном обуком за обављање енергетског прегледа у складу са прописима о енергетској ефикасности.

(2) Под стручним резултатима из става 1. овог члана подразумијева се да су правно лице, односно физичка лица запослена у том правном лицу израдила, односно учествовала у изради или ревизији техничке документације по којој су изграђени објекти те врсте и намјене или да су радила на издавању енергетских сертификата.

(3) Министарство води јединствени регистар лица којима су издате лиценце за издавање енергетског сертификата зграда и регистар издатих сертификата о енергетским карактеристикама зграда.

(4) Јединице локалне самоуправе воде регистар издатих сертификата о енергетским карактеристикама зграда на свом подручју.

(5) Регистри из ст. 3. и 4. овог члана су јавни, а објављују се на интернет страницама Министарства и јединица локалне самоуправе или на други одговарајући начин.

(6) Министар ће посебним правилником из члана 113. став 3. овог закона прописати детаљније услове вршења енергетског прегледа, издавање енергетског сертификата, вођење регистра и њихову доступност јавности.

Члан 88.

Посебним правилником о минималним захтјевима за енергетску ефикасност зграда и методологију прорачуна енергетских карактеристика зграда министар ће прописати нарочито:

- а) енергетске карактеристике постојећих и нових зграда,
- б) начин прорачуна топлинских карактеристика зграда,
- в) минималне енергетске захтјеве за нове и постојеће зграде са изузећем од прописаних захтјева,
- г) поступак вршења енергетског прегледа и
- д) зграде за које постоји обавеза јавног излагања енергетског сертификата.

1.4. Енергетски сертификат

Члан 89.

(1) Енергетски сертификат издаје се са максималним роком важења од 10 година и подлијеже систему независне контроле.

(2) Овлашћено лице које је вршило енергетски преглед доставља енергетски сертификат инвеститору, министарству надлежном за послове енергетике или органу одређеном посебним прописима о енергетској ефикасности и Министарству.

(3) Излагање енергетског сертификата на јасно видљивом мјесту, успостављање система независне контроле, начин спровођења независне контроле, услове за лица која спроводе независну контролу и друга питања везана за независну контролу, спроводе се у складу са одредбама посебних прописа о енергетској ефикасности.

Члан 90.

Од обавезне примјена одредбе члана 86. овог закона изузимају се:

- а) зграде које су према посебним прописима службено заштићене као национални споменик, дио природног окружења, посебног архитектонског или историјског значаја,
- б) зграде код којих би испуњавање наведених минималних захтјева за енергетске карактеристике неприхватљиво измијенило њихов карактер или изглед,
- в) зграде које се користе као мјеста вјерских обреда и за вјерске активности,
- г) привремене зграде чији је рок употребе двије године или мањи, индустријске локације, радионице и нестамбене пољопривредне зграде са малим енергетским потребама,
- д) стамбене зграде које се користе или се намјеравају користити мање од четири мјесеца годишње или једно ограничено вријеме у години и то уз очекивану потрошњу енергије мању од 25% од количине потребне за коришћење током читаве године,
- ђ) самостојеће зграде укупне корисне површине мање од 50 m².

2. Техничка документација

Члан 91.

(1) Техничку документацију чине:

- а) идејни пројекат,
- б) главни пројекат,
- в) изведбени пројекат,
- г) пројекат изведеног стања,
- д) документација контроле квалитета,
- ђ) упуства за одржавање и погон објекта и
- е) пројекат уклањања за објекте бруто грађевинске површине преко 400 m².

(2) Министар ће донијети посебан правилник о садржају и контроли техничке документације.

Члан 92.

У поступку израде докумената просторног уређења, израде техничке документације, израчунавања накнада предвиђених одредбама овог закона, приликом грађења објекта, обрачуна површина и запремина изграђених објекта за јавне евиденције и др. примјењују одредбе правилника за израчунавање површина и запремина објекта који ће донијети министар.

2.1. Идејни пројекат

Члан 93.

(1) Идејни пројекат је скуп међусобно усклађених нацрта и докумената којима се дају основна обликовно-функционална и техничка рјешења објекта, те приказ смјештаја објекта у простору.

(2) Идејни пројекат садржи: технички опис, ситуационо рјешење, тлоцрте објекта, карактеристичне пресјеке и фасаде.

(3) Идејни пројекат, зависно од сложености и техничке структуре објекта, може садржавати и друге нацрте и документе, ако су они значајни за израду главног пројекта, као што су:

- а) опис технолошког процеса,
- б) технолошки нацрти,
- в) опис примјене одређене технологије грађења и слично.

(4) Идејни пројекат мора садржавати спецификацију радова који се врше у складу са ставом 3. овог члана.

2.2. Главни пројекат

Члан 94.

(1) Главни пројекат је скуп међусобно усклађених пројеката којима се даје техничко рјешење објекта, приказ смјештаја објекта у простору, доказује испуњавање битних захтјева за објекат, других захтјева из овог закона и других закона, техничких норми и прописа донесених на основу тих закона.

(2) На основу главног пројекта издаје се грађевинска дозвола.

(3) Главни пројекат заједно са грађевинском дозволом трајно чува орган управе који је издао грађевинску дозволу и инвеститор, односно власник објекта.

(4) На основу главног пројекта изводе се радови на изградњи објекта.

(5) Главни пројекат израђује се у складу са локацијским условима, а зависно од врсте објекта и техничке структуре објекта садржи: архитектонски пројекат, грађевински пројекат, пројекте инсталација, пројекат технолошког процеса, пројекат уградње опреме и друге, који морају бити међусобно усклађени.

(6) Пројекти из става 5. овог члана, зависно од врсте објекта и техничке структуре објекта, садрже:

- а) технички опис са евентуално посебним условима за извођење радова,
- б) извод из катастарског плана са уцртаном ситуацијом објекта и уцртаним сусједним објектима, а за објекте који се граде на ширем подручју ситуација објекта приказује се на геодетској подлози у одговарајућој размјери,
- в) потребне графичке приказе пројектних рјешења, као што су: основе, пресјеци, фасаде, те нацрте који дефинишу носиви склоп конструкције,
- г) прорачуне статике, хидраулике, енергетике, физичких карактеристика објекта и друго, којима се доказује да је објекат пројектован према одредбама овог закона,
- д) елаборат, односно податке о геотехничким и геомеханичким карактеристикама земљишта, као и другим истражним радовима који су послужили као подлога за израду пројекта,
- ђ) пројекат вањског уређења за објекте бруто грађевинске површине преко 400 м²,
- е) предмјер и предрачун радова, са описом радова,
- ж) прилог или елаборат заштите од пожара,
- з) елаборат заштите животне средине, ако је ријеч о намјени објекта која је дефинисана као дјелатност која може угрозити животну средину,
- и) елаборат о збрињавању отпада, ако је ријеч о отпаду за који су посебним законом прописане мјере одлагања и
- ј) прилог заштите на раду.

(8) Елаборат о геотехничким и геомеханичким карактеристикама земљишта који служи као подлога за дефинисање начина темељења објекта ради се у складу са одредбама закона којим је уређено геолошко истраживање у Републици.

(9) Изради главног пројекта за сложене објекте у техничко-технолошком и функционалном смислу, као и за објекте који могу да угрозе животну средину, природне вриједности и културно-историјска добра, претходи израда идејног пројекта, којим се утврђује основна техничко-технолошка концепција објекта, сагледава функционалност и рационалност пројектних рјешења и обликовање објекта.

(10) Ради добијања оптималних пројектних рјешења, идејни пројекат за објекте из става 9. овог члана мора бити предмет јавног конкурса.

(11) Ако је главни пројекат израђен на страном језику, мора садржавати и превод на један од службених језика у Републици.

(12) Ако је главни пројекат израђен по прописима других земаља мора бити нострификован, при чему се провјерава усклађеност пројекта са прописима који се примјењују за те врсте и намјене објеката у Републици.

(13) Главни пројекат, на основу којег је изграђен одређени објекат, може се употријебити за грађење другог таквог објекта уз овјерену писану сагласност инвеститора и пројектанта, који је израдио тај пројекат, под условом прилагођавања тог пројекта локацијским условима, односно урбанистичко-техничким условима, грађевинској парцели, прикључцима на објекте и уређаје комуналне инфраструктуре и геомеханичком извјештају.

(14) У случају из става 13. овог члана потребно је поштовати ауторска права у складу са посебним прописом.

2.3.Изведбени пројекат

Члан 95.

Ако главни пројекат не садржи разраду детаља потребних за извођење радова на грађењу, израђује се изведбени пројекат који садржи детаљне нацрте и њихове текстуалне описе, којима се објекат потпуно дефинише за изградњу.

2.4.Пројекат изведеног стања

Члан 96.

(1) Пројекат изведеног стања је главни пројекат са уцртаним свим измјенама насталим током изградње, а које су у складу са издатом грађевинском дозволом и које су одобрене од пројектанта главног пројекта и лица које врши надзор (у даљем тексту: надзорни орган).

(2) На основу пројекта изведеног стања из става 1. овог члана врши се технички преглед објекта и издаје употребна дозвола.

2.5.Овјера пројектне документације

Члан 97.

(1) Пројекти из чл.93. до 96. овог закона, односно њихови дијелови и сваки лист нацрта, морају имати: ознаку правног лица које је израдило пројекат, назив објекта, име и назив инвеститора, ознаку или број пројекта, односно његовог дијела, врсту техничке документације, врсту нацрта, мјерило у којем је нацрт израђен, датум израде, име пројектанта и главног пројектанта, потпис и печат, те број лиценце и печат правног лица.

(2) Овјером пројекта, односно нацрта, правно лице које је израдило пројекат потврђује да је пројекат комплетан, његови дијелови међусобно усклађени, као и да је усклађен са одредбама овог и других закона, те са одредбама других прописа донесених на основу тих закона и правила струке.

(3) Техничка документација и њени дијелови морају бити увезани и запечаћени.

(4) Уз пројекат мора бити увезана копија лиценце правног лица које је израдило пројекат и копија лиценце главног пројектанта и пројектаната појединих дијелова пројекта.

(5) Уколико пројекат подлијеже ревизији, извјештај о ревизији пројекта чува се као прилог уз пројекат.

2.6.Документација контроле квалитета и упуства за одржавање и коришћење опреме

Члан 98.

(1) Документацију контроле квалитета чине сви атести уграђеног материјала и опреме, резултати завршних мјерења и тестова који су спроведени у складу са посебним прописима и нормативима донесеним на основу закона и правила струке.

(2) Инвеститор је дужан да достави сву документацију контроле квалитета комисији за технички преглед приликом прегледа објекта.

Члан 99.

(1) Инвеститор опреме у објектима са производним дјелатностима дужан је да припреми јасна упутства о коришћењу и одржавању опреме и објекта, као и одговарајуће гарантне листове инсталиране опреме.

(2) Упутства из става 1. овог члана морају бити преведена на један од службених језика Републике.

(3) Упутства за одржавање одређују термине обавезних редовних прегледа, рокове и обим повремених прегледа, као и обим радова редовног одржавања објекта и погона.

3. Учесници у грађењу

Члан 100.

(1) Учесници у грађењу су: инвеститор, пројектант, ревидент техничке документације, извођач и надзорни орган.

(2) Односи између учесника у грађењу уређују се уговором.

3.1.Обавезе учесника у грађењу

Члан 101.

(1) Пројектовање, ревизију техничке документације, грађење, стручни надзор над грађењем и издавање енергетског сертификата инвеститор повјерава лицима која посједују одговарајућу лиценцу.

(2) Инвеститор обезбјеђује стручни надзор над грађењем од дана почетка извођења припремних радова.

(3) Инвеститор није дужан да обезбиједи стручни надзор за објекте за које није потребна грађевинска дозвола.

(4) Инвеститор је дужан да пријави почетак грађења надлежној урбанистичко-грађевинској инспекцији најкасније осам дана прије почетка извођења радова.

(5) Ако се у току грађења промијени инвеститор, нови инвеститор дужан је да о насталој промјени обавијести надлежну урбанистичко-грађевинску инспекцију.

3.2.Израда техничке документације

Члан 102.

(1) Израду техничке документације за све врсте радова или само за поједине врсте радова (у даљем тексту: фаза), може вршити правно лице које има одговарајућу лиценцу за обављање ових послова.

(2) Лиценцу за израду техничке документације са свим њеним дијеловима односно фазама, министар издаје правном лицу које је уписано у судски регистар, које има одговарајуће стручне резултате на пословима израде одговарајуће техничке документације и ако, за објекте за које грађевинску дозволу издаје Министарство, има за сваку фазу у радном односу са пуним радним временом у складу са законима којима се уређују радни односи, најмање два, а за објекте за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган управе јединице локалне самоуправе, најмање једног дипломираног инжењера одговарајуће струке са лиценцом за израду сваке фазе техничке документације.

(3) Под стручним резултатима из става 2. овог члана подразумијева се да су правно лице, односно физичка лица запослена у том правном лицу, израдила, односно учествовала у изради техничке документације, по којој су изграђени објекти те врсте и намјене.

(4) Лиценца за израду поједине фазе техничке документације издаје се физичким лицима која имају високо образовање одговарајуће струке и смјера, односно завршене дипломске академске студије-мастер или специјалистичке академске студије или која имају завршене основне студије у трајању од најмање четири године, положен стручни испит и најмање три године искуства на пословима израде техничке документације.

(5) Лице које има одговарајућу стручну спрему са високим образовањем одговарајуће струке и смјера, односно дипломске академске студије-мастер или специјалистичке академске студије или основне студије у трајању од најмање четири године и најмање једну годину радног искуства на пословима израде техничке документације и положен стручни испит, стиче својство пројектанта сарадника.

(6) Уколико правно лице нема лиценцу за сваку фазу пројекта може на основу уговора ангажовати друго правно лице које има лиценцу за ту фазу пројекта.

Члан 103.

(1) Правно лице које пројектује, именује једног или више пројектаната који су одговорни за исправност и квалитет пројекта или фазе пројекта.

(2) Пројектант је одговоран да пројекат или фаза пројекта за чију је израду именован, задовољава услове из овог и других закона, прописа донесених на основу тих закона, техничких норми и правила струке, те да је главни пројекат у складу са локацијским условима.

(3) Ако у изради главног пројекта или пројекта уклањања објекта учествује више пројектаната, правно лице, којем је повјерена израда пројекта, именује главног пројектанта који истовремено може бити и пројектант одређене врсте, односно фазе пројекта.

(4) Главни пројектант одговоран је за комплетност техничке документације и међусобну усклађеност пројектата, што потврђује својим потписом и печатом.

(5) Ако у изради пројекта учествују два или више правних лица, инвеститор је дужан да именује координатора пројекта.

(6) На координатора пројекта примјењује се одредба из става 4. овога члана.

(7) Израдом техничке документације не могу се бавити службеници запослени у Министарству и органима управе јединица локалне самоуправе надлежним за послове урбанизма и грађења.

3.3. Ревизија техничке документације

Члан 104.

(1) Ревизију техничке документације са свим њеним дијеловима односно фазама може вршити правно лице које има одговарајућу лиценцу за обављање тих послова.

(2) Лиценцу за ревизију техничке документације са свим њеним дијеловима односно фазама, министар издаје правном лицу које је уписано у судски регистар, које има одговарајуће стручне резултате на пословима израде и ревизије одговарајуће техничке документације и које за објекте, за које грађевинску дозволу издаје Министарство, има у радном односу са пуним радним временом за сваку фазу, у складу са законима којима се уређују радни односи, најмање два, а за објекте за које грађевинску дозволу издаје орган управе јединице локалне самоуправе, најмање једног дипломираног инжењера одговарајуће струке са лиценцом за ревизију сваке фазе техничке документације коју израђује.

(3) Лиценца за ревизију дијела техничке документације издаје се физичком лицу које има одговарајућу стручну спрему са високим образовањем одговарајуће струке и смјера, односно завршене дипломске академске студије-мастер или специјалистичке академске студије или основне студије у трајању од најмање четири године, положен стручни испит и најмање 6 година искуства на пословима израде или ревизије техничке документације.

(4) Уколико правно лице нема лиценцу за ревизију сваке фазе пројекта, може на основу уговора ангажовати друго правно лице које има лиценцу за ревизију те фазе пројекта.

(5) Изузетно од одредбе из става 1. овог члана, ревизију техничке документације може обављати и високошколска, односно друга јавна установа која се бави истраживачком или образовном дјелатношћу из подручја пројектовања и грађења објектата, ако је регистрована у

судском регистру за дјелатност техничког савјетовања у вези са пројектовањем и ако испуњава услове из става 2. овог члана у погледу запослених стручних лица и које за то има одговарајућу лиценцу из става 3. овог члана.

(6) Ревизија техничке документације не може бити повјерена лицу које је на било који начин било ангажовано у изради техничке документације или ако је та документација потпуно или дјелимично израђена код правног лица у којем је било запослено то лице.

(7) Ревизија техничке документације врши се за све објекте осим за помоћне зграде, индивидуалне стамбене објекте и индивидуалне стамбено-пословне објекте бруто грађевинске површине до 400м², ако се не ради о сложеним објектима у смислу овог закона.

Члан 105.

(1) Правно лице које врши ревизију техничке документације дужно је да именује главног ревидента, који је одговоран за координацију контроле појединих фаза или дијелова техничке документације.

(2) Главни ревидент из става 1. овог члана организује израду завршног извјештаја о контроли укупне техничке документације, на основу извјештаја о контроли појединих дијелова техничке документације, који се прилажу уз завршни извјештај.

(3) Приликом ревизије техничке документације ревидент провјерава:

а) да ли је документација комплетна, да ли је документацију израдило правно лице са лиценцом за израду техничке документације за одређену врсту објеката,

б) да ли је документација израђена у складу са локацијским условима, да ли пројектна рјешења задовољавају услове у вези са сигурношћу објеката из члана 4. овог закона и

в) да ли су пројектна рјешења израђена у складу са важећим техничким стандардима, прописима, правилима струке и одредбама других закона.

3.4. Нострификација техничке документације

Члан 106.

(1) Поступак нострификације техничке документације обухвата и ревизију.

(2) Нострификацију техничке документације може вршити правно лице које има одговарајућу лиценцу за ревизију техничке документације стечену према одредбама овог закона.

3.5. Грађење објекта

Члан 107.

(1) Грађењем, односно извођењем радова на објекту према овом закону може се бавити правно лице које има лиценцу за обављање те дјелатности (у даљем тексту: извођач).

(2) Лиценцу за грађење објеката министар издаје правном лицу које је уписано у судски регистар, које има одговарајуће стручне резултате у изградњи објекта те врсте и намјене, одговарајућу техничко-технолошку опремљеност и ако, за објекте за које грађевинску дозволу издаје министар, има у радном односу са пуним радним временом у складу са законима којима се уређују радни односи, најмање два, односно за објекте за које грађевинску дозволу издаје орган управе јединице локалне самоуправе, најмање једног дипломираног инжењера са високим образовањем одговарајуће струке и смјера, односно завршене дипломске академске студије-мастер или специјалистичке академске студије или основне студије у трајању од најмање четири године, са лиценцом за грађење објеката те врсте и намјене, те одговарајући број квалификованих радника.

(3) Изузетно од става 2. овог члана, за објекте за које би по њиховом значају и сложености грађевинску дозволу могао издати надлежни орган јединице локалне самоуправе, а за које грађевинску дозволу издаје министарство због тога што се објекат налази у заштитној зони или заштитном појасу, извођач радова може бити правно лице са лиценцом за грађење објеката за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе.

(4) Грађење мањих објеката са стандардном конструкцијом бруто грађевинске површине до 1.500 m² и укупне спратности до пет етажа, осим објеката за које грађевинску дозволу издаје министарство, може вршити правно лице уписано у судски регистар, које има одговарајуће стручне резултате у изградњи објеката те врсте и намјене, одговарајућу техничко-технолошку опремљеност и ако у радном односу са пуним радним временом у складу са законима којима се уређују радни односи, има најмање једног дипломираног инжењера са основним студијима у трајању од три године или једног инжењера одговарајуће струке са лиценцом за грађење објеката те врсте и намјене и одговарајући број квалификованих радника.

(5) Занатске радове и грађење објеката из члана 115. овог закона може изводити предузетник.

(6) Под стручним резултатима из ст. 2. и 4. овог члана подразумијева се да физичка лица, која су у радном односу са пуним радним временом у смислу закона којима се уређују радни односи, изградила, односно учествовала у изградњи објеката те врсте и намјене.

(7) Лиценца за грађење из ст. 2. и 4. овог члана може се издати физичком лицу које има одговарајућу стручну спрему, положен стручни испит и најмање двије године радног искуства на пословима грађења објеката одређене врсте и намјене.

(8) Минималне услове техничко-технолошке опремљености и потребног броја радника из ст. 2. и 4. овог члана прописале министар правилником из члана 113. став 3. овог закона.

(9) Ако у грађењу учествују два или више извођача, инвеститор је дужан да именује главног извођача који је одговоран за међусобно усклађивање радова током грађења објекта.

Члан 108.

(1) Приликом грађења објекта извођач је дужан да:

- а) гради у складу са грађевинском дозволом,
- б) изводи радове тако да техничке карактеристике објекта одговарају захтјевима овог закона,
- в) уграђује материјале, опрему и производе у складу са одредбама овог закона и прописима о грађевинским производима,
- г) обезбиједи доказе о квалитету радова и уграђених производа и опреме према одредбама овог закона, техничким нормама и прописима и захтјевима главног пројекта,
- д) обезбиједи мјерење и геомеханичко испитивање земљишта и објекта у току грађења,
- ђ) предузима мјере за безбједност објекта, радова, опреме и материјала, за безбједност радника, учесника у саобраћају и безбједност сусједних објеката,
- е) организује градилиште у складу са овим законом и прописима донесеним на основу овог закона,
- ж) води грађевински дневник, грађевинску књигу и књигу инспекција у току грађења,
- з) без одгађања обавијести надлежну институцију, када у току грађења или извођења других радова наиђе на објекте који имају обиљежје природног или културно-историјског наслеђа и предузме потребне мјере заштите налазишта,
- и) писано обавијести инвеститора, надлежни орган који је издао грађевинску дозволу и надлежну инспекцију о недостацима у техничкој документацији и о неподвиженим околностима које су важне за извођење радова и коришћење техничке документације,
- ј) у случају прекида радова осигура околину и објекат који гради,
- к) омогући грађевинској инспекцији слободан приступ градилишту и документацији и
- л) сачини извјештај о изведеним радовима по завршетку грађења.

(2) Извођач из члана 107.става 1. овог закона именује одговорно лице за грађење, а у случају да изводи само поједине радове именује одговорно лице за извођење тих радова.

(3) Одговорно лице за грађење мора имати лиценцу за грађење и одговорно је за испуњење услова из става 1. овог члана.

3.6. Надзор над грађењем објеката

Члан 109.

(1) Надзор над грађењем у име инвеститора, може обављати правно лице или физичко лице које има лиценцу за послове грађења, израду техничке документације или ревизију техничке документације.

(2) Акт о именовању надзорног органа инвеститор доставља надлежној урбанистичко-грађевинској инспекцији и извођачу.

(3) Зависно од сложености објекта, правно лице које обавља надзор над грађењем у име инвеститора, може формирати надзорни тим и именовати координатора тима.

(4) Координатор надзорног тима се именује из реда надзорних инжењера који имају одговарајућу лиценцу и одговоран је за усклађивање рада тима на изградњи појединих фаза у изградњи објекта или дијелова објекта.

(5) Надзор над грађењем инвеститор не може повјерити истом правном лицу којем је повјерио грађење објекта.

Члан 110.

У вршењу стручног надзора надзорни орган дужан је да:

а) утврди усклађеност исколчења објекта са записником о исколчењу објекта и пројектом,
б) обезбједи да се радови на објекту изводе у складу са грађевинском дозволом, техничком документацијом и овим законом, а ако инвеститор одбије да поступи према његовим упутама и настави са изградњом објекта супротно грађевинској дозволи и техничкој документацији, дужан је да то констатује у грађевинском дневнику и без одлагања обавијести надлежну урбанистичко-грађевинску инспекцију,

в) утврди да је квалитет радова, уграђених грађевинских производа и опреме у складу са захтјевима пројекта, условима прописаним овим и другим законима, прописима донесеним на основу тих закона, техничким нормама и стандардима, те присуствује узимању контролних узорака, односно узорака којима се на градилишту доказује квалитет уграђених грађевинских производа,

г) у писаној форми обавијести надлежну урбанистичко-грађевинску инспекцију у случају да резултати испитивања уграђеног материјала нису у складу са прописима,

д) потврди извођење радова потписивањем грађевинског дневника, те контролише грађевинску књигу и све измјене у техничкој документацији,

ђ) без одгађања обавијести надлежну институцију, када у току грађења или извођења других радова наиђе на објекте који имају обиљежје природног или културно-историјског наслеђа и предузме потребне мјере заштите налазишта,

е) писано обавијести инвеститора, надлежни орган који је издао грађевинску дозволу и надлежну инспекцију о недостацима у техничкој документацији и о непредвиђеним околностима које су важне за извођење радова и коришћење техничке документације и

ж) сачини извјештај о обављеном надзору над грађењем објекта.

3.7. Одузимање лиценце дате правном лицу

Члан 111.

(1) Правно лице које је добило лиценцу у складу са одредбама овог закона обавезно је да у писаној форми обавијести Министарство о свакој промјени услова утврђених у поступку издавања лиценце у року од осам дана од настале промјене.

(2) Министарство, по службеној дужности или на иницијативу инспекцијских и других државних органа, организација и грађана, врши контролу испуњености услова утврђених у поступку издавања лиценце.

(3) Уколико Министарство утврди да услови у тренутку контроле из става 2. овог члана нису испуњени или да правно лице послове обавља супротно правилима струке и професије и

одредби овог закона, рјешењем ће ставити ван снаге лиценцу издату правном лицу у року од 8 дана од дана утврђивања неправилности.

(4) У случају из става 3. овог члана, правном лицу не може се издати нова лиценца у наредних шест мјесеци.

(5) Рјешења из става 3. овог члана су коначна и извршна даном достављања правним лицима на која се односе, а објављују се у „Службеном гласнику Републике Српске“.

(6) Услови за издавање и одузимање лиценце правним лицима, начин избора чланова и рад стручне комисије, која провјерава испуњеност услова, уређују се правилником из члана 113. став 3. овог закона.

3.8. Одузимање лиценце дате физичком лицу

Члан 112.

(1) Лиценцу дату физичком лицу одузеће министар рјешењем ако утврди да овлашћено лице несавјесно и нестручно обавља послове за које му је лиценца дата или да послове обавља супротно правилима струке, професионалне етике и морала, те супротно одредбама овог закона и прописа донесених на основу њега.

(2) Физичком лицу лиценца се може одузети на временски период до дванаест мјесеци или трајно, зависно од врсте и тежине повреде из става 1. овог члана и посљедица, те штете причињене лицу које га је ангажовало или другим лицима, а што ће детаљније бити прописано у правилнику из члана 113. став 3. овог закона.

3.9. Правилник о давању и одузимању лиценци за физичка и правна лица

Члан 113.

(1) Лиценце за правна лица које се дају на основу овог закона важе четири године од дана издавања.

(2) По истеку рока из става 1. овог члана, правном лицу које је имало лиценцу издаје се, на његов захтјев и на основу достављених доказа, нова лиценца у складу са одредбама овог закона.

(3) Издавање и одузимање лиценци физичким и правним лицима чије је издавање предвиђено овим законом уређује се правилником који доноси министар, а којим се детаљније прописују:

а) посебни услови за издавање лиценце физичким и правним лицима и начин доказивања њихове испуњености,

б) минималне услове техничко-технолошке опремљености и потребног броја радника,

в) састав, избор чланова стручних комисија које провјеравају испуњеност услова, њихова надлежност и начин рада,

г) садржај и форму рјешења о давању лиценце,

д) разлози и мјерила за одузимање лиценце, поступак одузимања и рокове на које се лиценца може одузети,

ђ) услови за осигуравање независности лица са лиценцом,

е) изглед, садржај и димензије печата овлашћеног лица и начин употребе

ф) трошкови поступка за издавање лиценци и

г) вођење регистра лиценци издатих физичким и правним лицима

(4) Регистар лиценци издатих физичким и правним лицима објављује се на интернет страници Министарства.

4. Грађевинска дозвола

Члан 114.

(1) Грађењу објекта може се приступити само на основу рјешења којим се издаје грађевинска дозвола, осим у случајевима из члана 115. овог закона.

(2) Грађевинска дозвола издаје се за грађење цијелог објекта или дијела објекта који чини техничку, технолошку или функционалну цјелину.

(3) Објекат који се гради или је изграђен без грађевинске дозволе не може бити прикључен на инсталације комуналне и друге инфраструктуре.

(4) Припремни радови се изводе на основу грађевинске дозволе из става 1. овог члана.

4.1. Радови за које није потребна грађевинска дозвола

Члан 115.

(1) Грађевинска дозвола није потребна за:

а) грађење гробнице,

б) уређење грађевинске парцеле индивидуалног стамбеног објекта за који је издата грађевинска дозвола што подразумемијева грађење: стаза или платоа, вртног базена или рибњака, ограда и вртног огњишта,

в) надстрешнице, стакленике, цистерне за воду и септичке јаме, који се граде на парцели индивидуалног стамбеног објекта за који је издата грађевинска дозвола,

г) постављање пластеника намијењених искључиво пољопривредној производњи,

д) привремене објекте за потребе сајмова и јавних манифестација одобрених по посебном пропису са најдужим роком трајања од 90 дана након чега се објекат мора уклонити,

ђ) конзолне тенде за љетне баште,

е) једноставно дјечје игралиште и темеље стабилних дјечијих играчака,

ж) надстрешнице за склањање људи у јавном саобраћају,

з) рекламне паное,

и) зрачне прикључке на нисконапонску и ТТ мрежу,

ј) спортске терене без трибина који су цијелом својом површином ослоњени на земљиште (игралишта за тенис, фудбал и сл.),

к) радове на стубиштима, ходницима и слично, на промјени приступа објекту и унутар објекта ради омогућавања несметаног приступа и кретања у објекту лицима са умањеним тјелесним способностима уз претходно прибављену сагласност свих етажних власника,

л) радове на замјени и допуни опреме,

љ) постављање контејнера и приручних складишта експлозивних материја у количини до 500 кг,

м) постављање привремених надземних резервоара са уређајем за точење и мјерење горива, за снабдијевање властитих моторних возила на радилиштима, земљорадничким задругама и пословном кругу предузећа и привредника, капацитета до 30.000 литара и

н) постављање преносних резервоара за ускладиштавање течног нафтног гаса појединачне запремине до 5 м³, који се користи за загријавање просторија.

(2) Површине и висине објеката из става 1. овог члана прописује јединица локалне самоуправе својом одлуком.

(3) Уз захтјев за исколчавање објекта инвеститор је дужан доставити доказ о плаћеним накнадама из члана 70. став 3. овог закона.

(4) Извођење радова из става 1. овог члана инвеститор је дужан да пријави надлежној урбанистичко-грађевинској инспекцији, а врше се на основу идејног пројекта, локацијских услова и записника о исколчавању објекта.

Члан 116.

(1) У случају непосредне опасности од великих природних непогода или других разарања, током тих догађаја, односно непосредно након њиховог престанка, без грађевинске дозволе могу се градити објекти који служе спречавању дјеловања тих догађаја, односно отклањању штетних посљедица.

(2) Објекат из става 1. овог члана мора бити уклоњен када престане потреба за његовим коришћењем. Ако је потребно да тај објекат остане као сталан, за њега се мора накнадно прибавити грађевинску дозволу у року од шест мјесеци по престанку разлога за његово грађење.

(3) Степен оштећења објекта утврђује стручна комисија за процјену штете коју чине овлашћена стручна лица грађевинске, архитектонске, електро струке, и по потреби машинске струке, коју именује надлежни орган управе у јединици локалне самоуправе.

(4) Изласком на локацију оштећеног објекта, стручна комисија из става 3. овог члана утврђује степен оштећења објекта, као и радове које је потребно извршити прије његове санације.

(5) У случају да конструктивни елементи објекта због дјеловања из става 1. овог члана нису оштећени, објекат се може вратити у првобитно стање без грађевинске дозволе, а у складу са грађевинском дозволом на основу које је изграђен.

(6) Уколико стручна комисија утврди да је на одређеном објекту дошло до већих оштећења конструктивних дијелова објекта, инвеститор је дужан да уз захтјев за санацију приложи техничку документацију за реконструкцију објекта и атесте о извршеним испитивањима конструкције објекта. У том случају орган управе, на основу приложене документације, издаје дозволу за реконструкцију, које мора бити усклађено са грађевинском дозволом на основу које је објекат изграђен.

(7) Дозволом за реконструкцију из става 6. овог члана утврдиће се и обавеза прибављања употребне дозволе санираног објекта.

(8) Ако је објекат потпуно дотрајао, поновно грађење другог таквог објекта на истом локалитету може почети након прибављања нове грађевинске дозволе.

4.2. Надлежност за издавање грађевинске дозволе

Члан 117.

(1) Грађевинску дозволу издаје орган управе надлежан за послове грађења у јединици локалне самоуправе, на чијем се подручју објекат гради.

(2) Изузетно од става 1. овог члана, министар издаје грађевинску дозволу за објекте из члана 56. став 2. овог закона.

(3) Рјешење министра којим је дата грађевинска дозвола доставља се и надлежном органу јединице локалне самоуправе на чијој се територији гради објекат.

(4) Примјерак грађевинске дозволе доставља се надлежној урбанистичко-грађевинској инспекцији.

(5) Надлежни орган из ст. 1. и 2. овог члана дужан је да води регистар издатих грађевинских дозвола који објављује на својој интернет страници.

4.3. Документација која се прилаже уз захтјев за грађевинску дозволу

Члан 118.

(1) Уз захтјев за издавање грађевинске дозволе, инвеститор прилаже:

а) локацијске услове,

б) доказ о власништву или праву грађења и доказ о посједу,

в) главни пројекат у три примјерка,

г) извјештај о ревизији техничке документације према члану 104. овог закона,

д) извјештај и потврду о нострификацији у случајевима из члана 94. став 12. овог закона,

ђ) еколошка дозвола, ако је потребна,

е) рјешење о утврђивању висине накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и ренте, те доказ о уплати утврђеног износа накнада, односно уговор о начину измирења ових обавеза,

ж) доказ о уплати административне таксе и

з) друге доказе одређене посебним законима,

(2) Изузетно од става 1. овог члана за индивидуалне стамбене и стамбено-пословне објекте чија је бруто грађевинска површина мања од 400м², осим за сложене објекте у смислу овог закона, који се граде на подручју за које је донесен спроведбени документ просторног уређења или на ванурбаном подручју, за издавање грађевинске дозволе нису потребни локацијски услови.

(3) У случају из става 2. овог члана уз захтјев за издавање грађевинске дозволе поред осталих доказа из става 1. овог члана прилажу се урбанистичко-технички услови.

Члан 119.

(1) Доказом о ријешеним имовинско-правним односима над земљиштем сматра се:

- а) извод из земљишне књиге,
- б) уговор или одлука надлежног органа погодни као основ за стицање права власништва или права грађења у корист инвеститора,
- в) уговор о заједничком грађењу закључен са власником земљишта или некретнине и
- г) уговор о концесији.

(2) За грађење на грађевинском земљишту или објекту који је у власништву више лица, доказом о рјешеним имовинско-правним односима сматра се извод из земљишне књиге и нотарски овјерена сагласност свих сувласника, а ако се радови изводе на надзиђивању зграде, прилаже се уговор закључен у складу са посебним законом.

Члан 120.

(1) У поступку издавања грађевинске дозволе за објекте од јавног интереса, као доказ о власништву над земљиштем може се сматрати посебна одлука Владе која се доноси на основу Закона о експропријацији.

(2) У случају дате концесије или повјеравања комуналне дјелатности у складу са посебним законом, или када је ради остваривања јавно-приватног партнерства државно земљиште унесено као оснивачки капитал у новоосновано привредно друштво, као доказ из члана 119. овог закона сматра се уговор закључен са Владом или јединицом локалне самоуправе.

4.4. Рок за издавање грађевинске дозволе, поступак издавања и садржај

Члан 121.

(1) О захтјеву за издавање грађевинске дозволе одлучује надлежни орган у року од 30 дана од дана пријема комплетног захтјева.

(2) У поступку издавања грађевинске дозволе примјењује се закон којим се уређује општи управни поступак, уколико одредбама овог закона није другачије прописано.

(3) Главни пројекат је саставни дио грађевинске дозволе, што на пројекту мора бити назначено и овјерено потписом службеника и печатом надлежне службе која је издала грађевинску дозволу.

(4) У случајевима када у складу са овим законом ревизија главног пројекта није потребна, надлежни орган управе дужан је да утврди да ли је главни пројекат комплетан, да ли је урађен у складу са локацијским условима и да ли га је урадило правно лице са лиценцом за израду техничке документације.

Члан 122.

Грађевинска дозвола садржи:

- а) податке о инвеститору,
- б) податке о објекту за који се издаје грађевинска дозвола са основним подацима о намјени, габариту и спратности објекта и са ознаком парцеле,
- в) назив главног пројекта са називом правног лица са лиценцом које је израдило главни пројекат и именом главног пројектанта,
- г) извјештај о ревизији техничке документације,
- д) констатацију да је главни пројекат саставни дио грађевинске дозволе,
- ђ) рок важења грађевинске дозволе,
- е) обавезу инвеститора да пријави почетак извођења радова надлежној урбанистичко-грађевинској инспекцији осам дана прије почетка радова и
- ж) друге податке специфичне за локацију и објекат.

Члан 123.

(1) Против рјешења надлежног органа управе јединице локалне самоуправе странка може изјавити жалбу Министарству у року од 15 дана од дана достављања рјешења.

(2) Рјешење министра је коначно и против њега није допуштена жалба, али се може покренути управни спор код надлежног суда у року 30 дана од дана пријема рјешења.

4.5.Издавање грађевинске дозволе за припремне радове за сложене објекте

Члан 124.

(1) Изузетно од члана 114. став 4. овог закона, инвеститор може за сложене објекте из члана 56. став 2. овог закона поднијети захтјев за издавање посебне грађевинске дозволе за припремне радове.

(2) Уз захтјев за издавање посебне грађевинске дозволе из става 1. овог члана, инвеститор је дужан да приложи:

- а) локацијске услове,
- б) доказ о власништву над земљиштем,
- в) идејни пројекат за објекте,
- г) ситуацију и шему градилишта,
- д) план заштите од пожара,
- ђ) елаборат заштите на раду,
- е) сагласности за прикључке на комуналну инфраструктуру и јавни пут и
- ж) рјешење о претварању пољопривредног земљишта у грађевинско.

(3) Рок за издавање грађевинске дозволе је 15 дана од дана пријема комплетног захтјева.

(4) На основу грађевинске дозволе из става 1. овог члана могу се изводити припремни радови који укључују: израду ограда градилишта, постављање привремених објеката за потребе градилишта (канцеларијски простор, простор за складиштење материјала и опреме, санитарије), те припрему унутрашње саобраћајне комуникације.

(5) Прије отпочињања радова на изградњи објекта инвеститор је дужан обезбједити грађевинску дозволу у складу са чланом 114. овог закона.

4.6.Привремени и монтажни објекти

Члан 125.

(1) Привремени монтажни објекти који се постављају за потребе сајмова и јавних манифестација, а који се неће уклонити у року од 90 дана од њиховог постављања, могу се постављати само на основу грађевинске дозволе.

(2) Скупштине јединица локалне самоуправе прописују начин издавања локацијских услова за сјечу стабала, уређење фасада, постављање самосталних рекламних објеката, коришћење земљишта за постављање објеката у сврху логоровања, рекреације и друго.

4.7.Измјена или допуна грађевинске дозволе

Члан 126.

(1) Инвеститор је дужан да поднесе захтјев за измјену или допуну грађевинске дозволе ако послѣ издавања грађевинске дозволе намјерава извршити измјене или допуне у техничкој документацији, односно главном пројекту, или ако током грађења жели да изврши измјене у односу на издату грађевинску дозволу или главни пројекат које утичу на положај, намјену, конструкцију, опрему, заштиту животне средине или стабилност, функционалност, димензије, односно спољни изглед објекта.

(2) У случају из става 1. овог члана инвеститору се претходно издаје измјена или допуна локацијских услова, под условом да се захтијеване промјене могу ускладити са документом просторног уређења на основу којег су постојећи локацијски услови припремљени.

(3) Измјена или допуна грађевинске дозволе врши се у складу са одредбама овог закона које се односе на издавање грађевинске дозволе.

(4) У случају става 1. овог члана кад инвеститор током грађења жели да изврши измјене у односу на издату грађевинску дозволу или главни пројекат, дужан је обуставити радове до прибављања измјена или допуна грађевинске дозволе, зашто је одговоран надзорни орган.

4.8.Рок важења грађевинске дозволе

Члан 127.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се са изградњом објекта за који је издата не почне у року од три године од дана када је грађевинска дозвола постала извршна.

4.9.Радови на припреми градилишта

Члан 128.

(1) Прије почетка грађења врше се радови на припреми градилишта.

(2) Градилиште мора бити ограђено ради спречавања неконтролисаног приступа на градилиште.

(3) За градска и приградска подручја скупштина јединице локалне самоуправе може донијети одлуку о критеријумима за израду ограде, укључујући материјал, вањски изглед, могућност и услове рекламирања и слично.

(4) На градилишту које се протеже на великим просторствима (жељезничке пруге, цесте, далеководи и сл.) дијелови градилишта који се не могу оградити морају бити заштићени одређеним саобраћајним знацима или означени на други начин.

(5) У случају привременог заузимања сусједног, односно оближњег земљишта за потребе градилишта, инвеститор је дужан да прибави сагласност власника тог земљишта.

(6) За привремено заузимање јавних површина за потребе градилишта извођач је дужан да прибави одобрење надлежног органа јединице локалне самоуправе, односно јавног предузећа одређеног посебним законом.

(7) Изграђени привремени објекти и постављена опрема градилишта морају бити стабилни и одговарати прописаним условима заштите од пожара и експлозије, заштите на раду и свим другим мјерама заштите ради спречавања угрожавања живота и здравља људи.

(8) Градилиште мора на видном мјесту имати истакнуту плочу са свим битним подацима о објекту и учесницима у грађењу, као што су: назив инвеститора, извођача, пројектанта, надзорног органа, назив и врста објекта, назив органа који је издао грађевинску дозволу и број грађевинске дозволе, као и вријеме почетка и завршетка радова.

(9) Сви привремени објекти изграђени у оквиру припремних радова, опрема градилишта, неутрошени грађевински и други материјал, отпад и слично морају бити уклоњени, а земљиште на подручју градилишта, као и на прилазу градилишту доведено у уредно стање у складу са локацијским условима и грађевинском дозволом прије издавања употребне дозволе.

4.10.Исколчавање објекта

Члан 129.

(1) Прије почетка грађења врши се исколчавање објекта у складу са локацијским условима и условима датим у грађевинској дозволи.

(2) Исколчавање објекта врши орган управе надлежан за послове уређења простора самостално или те послове повјерава правном лицу овлашћеном за извођење тих послова. О

исколчавању се сачињава записник који се доставља надлежној урбанистичко-грађевинској инспекцији.

(3) Надлежни орган дужан је да провјери да ли су ископ и темељи објекта изведени у складу са записником о исколчавању.

(4) За штету проистеклу из погрешног исколчавања одговара лице које је извршило исколчавање по општим правилима о накнади штете.

4.11.Пријава градилишта

Члан 130.

(1)Извођач је дужан да пријави градилиште, у складу са прописима о заштити на раду, инспекцији рада најкасније седам дана прије почетка радова.

(2)Извођач мора да обезбиједи одговарајућу организациону шему градилишта израђену у складу са условима из грађевинске дозволе, елаборат заштите на раду израђен у складу са прописима о заштити на раду, те обезбиједи да градилиште буде уређено према организационој шеми градилишта.

(3) Ако је на градилишту ангажовано више извођача, онај извођач којег именује инвеститор као главног извођача мора уредити градилиште у складу са шемом градилишта и извођење радова организовати тако да на градилишту не буду угрожени безбједност објекта, живот и здравље људи, саобраћај, сусједни објекти и животна средина.

(4) Извођач је дужан да обезбиједи да се на градилишту води грађевински дневник, а ако су цијене у уговору о грађењу одређене према јединици мјере појединих радова, мора се водити и грађевинска књига.

(5) Прије почетка и у току извођења појединих радова извођач мора обавити преглед главног пројекта и упозорити инвеститора, пројектанта и ревидента на могуће пропусте, те заштијевати њихово уклањање.

(6) Ако извођач при прегледу потврђеног главног пројекта установи такве грешке ради којих би била угрожена безбједност објекта, живот и здравље људи, саобраћај, сусједни објекти или животна средина, а инвеститор, односно пројектант и поред његовог упозорења не уклони грешке, извођач је дужан да такве грешке пријави урбанистичко-грађевинској инспекцији и до коначне одлуке обустави радове.

(7) Обавеза је извођача да на градилишту има:

а) лиценцу за грађење, односно лиценцу за извођење појединих радова за одговорно лице на градилишту,

б) рјешење о именовању одговорног лица на градилишту, односно одговорног лица за извођење појединих радова,

в) акт о именовању надзорног органа,

г) одговарајућу лиценцу за вршиоце стручног надзора,

д) уговор о грађењу,

ђ) грађевинску дозволу,

е) главни пројекат,

ж) грађевински дневник,

з) књигу инспекција,

и) документацију о испитивању уграђеног материјала, производа и опреме према програму испитивања из пројекта,

ј) записник о исколчењу објекта,

к) записник о контроли темеља,

л) грађевинску књигу и

љ) шему организације градилишта.

3. Употребна дозвола за објекат

Члан 131.

(1) Изграђени објекат не може се почети користити, односно ставити у употребу прије него што надлежни орган рјешењем изда употребну дозволу, на основу претходно извршеног техничког прегледа објекта.

(2) Технички преглед обухвата контролу усклађености изведених радова са грађевинском дозволом и техничком документацијом на основу које је објекат изграђен, као и са техничким прописима и стандардима који се односе на поједине врсте радова, материјала, опреме и инсталација.

(3) Технички преглед врши се по завршетку изградње објекта, односно свих радова предвиђених грађевинском дозволом.

(4) Технички преглед мора се обавити најкасније у року од петнаест дана од дана подношења комплетног захтјева за издавање употребне дозволе.

(5) Употребна дозвола може се издати и за дио објекта који представља засебну техничку и функционалну цјелину, прије завршетка изградње цијелог објекта и то:

а) када је то потребно ради наставка и завршетка изградње као што је: коришћења моста за приступ градилишту, трафо-станице и далековода за снабдијевање енергијом и слично и

б) када се одређени дио објекта може привести својој намјени прије завршетка цијелог објекта.

5.1. Захтјев за издавање употребне дозволе

Члан 132.

(1) Инвеститор, односно власник, подноси захтјев за издавање употребне дозволе надлежном органу управе који је издао грађевинску дозволу, када заједно са надзорним органом утврди да је објекат или његов дио изграђен у складу са грађевинском дозволом тако да се може користити и да је израђен пројекат изведеног стања у случајевима када је дошло до промјена које не захтијевају измјену грађевинске дозволе.

(2) Захтјев из става 1. подноси се након што извођач обавијести инвеститора да је грађење завршено.

(3) Ако инвеститор, односно власник не поднесе захтјев из става 1, захтјев може поднијети извођач.

(4) Подносилац захтјева из става 1. уз захтјев прилаже:

а) грађевинску дозволу са главним пројектом на основу којег је издата дозвола или пројектом изведеног стања у два примјерка,

б) потврду о извршеном геодетском снимању објекта,

в) доказ о извршеном снимању подземних инсталација,

г) сагласности на изведено стање комуналних и јавних предузећа за које је то предвиђено посебним прописима,

д) изјаву извођача о изведеним радовима и условима за одржавање објекта из члана 56. став 2. овог закона и

ђ) извјештај надзора над грађењем.

5.2. Комисија за технички преглед објекта

Члан 133.

(1) Технички преглед обавља стручна комисија коју рјешењем формира орган који је издао грађевинску дозволу (у даљем тексту: комисија) у року од три дана од дана пријема комплетног захтјева.

(2) Комисија се састоји од најмање три члана.

(3) Број чланова комисије зависи од врсте и сложености објекта и од врсте радова који су предмет техничког прегледа.

(4) Чланови комисије могу бити лица одговарајуће струке са лиценцом за израду техничке документације или извођење радова који су предмет техничког прегледа.

(5) Чланови комисије не могу бити службена лица која су запослена код органа надлежног за издавање грађевинске дозволе, као ни лица која су запослена код извођача радова.

(6) Надлежни орган може повјерити технички преглед правном лицу са лиценцом за израду техничке документације или за грађење, уколико то правно лице, односно запослени у том правном лицу, није обављало послове стручног надзора изградње објекта или учествовало у његовом грађењу.

(7) Листа правних лица из става 3. овог члана или физичких лица као појединачни чланови комисије утврђује се из реда правних и физичких лица са лиценцом, а на основу јавног конкурса који орган управе надлежан за издавање грађевинске дозволе спроводи сваке двије године.

5.3. Документација за технички преглед

Члан 134.

(1) Инвеститор, односно власник дужан је да обезбиједи присуство учесника у грађењу приликом техничког прегледа.

(2) Инвеститор, односно власник дужан је да, најкасније на дан техничког прегледа, комисији за технички преглед достави на увид сљедећу документацију:

- а) пројекат изведеног стања,
- б) доказе о квалитету радова, грађевинских производа и опреме,
- в) документацију о извршеним испитивањима и резултатима тестирања носивости конструкције, ако се посебним прописима тестирање захтијева,
- г) грађевински дневник,
- д) грађевинску књигу, за оне објекте за које је прописана обавеза њеног вођења,
- ђ) књигу инспекција и
- е) осталу документацију дефинисану посебним прописима у зависности од врсте објекта.

5.4. Рок за обављање техничког прегледа

Члан 135.

(1) Надлежни орган, односно правно лице којем је повјерено обављање техничког прегледа, дужан је да обавијести инвеститора, извођача, надлежну урбанистичко-грађевинску инспекцију, комисију, најкасније седам дана прије техничког прегледа.

(2) Надлежни урбанистичко-грађевински инспектор присуствује техничком прегледу и може у записник комисије унијети своје мишљење и приједлоге у вези са техничком исправношћу објекта.

(3) Министар ће посебним правилником прописати поступак, организацију и спровођење техничког прегледа, издавање употребне дозволе, осматрања тла и објекта у току његове употребе.

5.5. Записник о обављеном техничком прегледу

Члан 136.

(1) О обављеном техничком прегледу саставља се записник, у који се уноси и мишљење сваког члана комисије за технички преглед о томе да се изграђени објекат може користити, да се морају претходно отклонити утврђени недостаци, односно да се употребна дозвола не може издати.

(2) Записник о обављеном техничком прегледу потписују предсједник и чланови комисије.

(3) Предсједник комисије за технички преглед дужан је да након обављеног техничког прегледа записник из става 1. овог члана достави надлежном органу најкасније у року од осам дана од извршеног техничког прегледа.

(4) Уколико се на основу записника из става 1. овог члана утврди да нема недостатака или

да су уочени недостаци отклоњени, надлежни орган дужан је да у року од осам дана од пријема записника изда употребну дозволу.

(5) Ако су техничким прегледом утврђени недостаци које је потребно отклонити, надлежни орган ће рјешењем наложити да се утврђени недостаци у одређеном року отклоне.

(6) По отклањању недостатака подносилац захтјева дужан је да обавијести надлежни орган и поднесе доказе о отклањању недостатака.

(7) Преглед отклоњених недостатака може обавити и један члан комисије, а прегледају се само они радови које је требало поправити или дорадити, односно отклонити недостатке, о чему се саставља записник.

(8) Ако су сви недостаци отклоњени, надлежни орган издаје употребну дозволу у року од осам дана од обављеног поновног техничког прегледа.

(9) Уколико утврђени недостаци нису ни у накнадно остављеном року отклоњени, надлежни орган издаје рјешење о одбијању захтјева за издавање употребне дозволе и о томе обавјештава надлежну урбанистичко-грађевинску инспекцију.

(10) Ако се техничким прегледом утврди да се недостаци на објекту не могу отклонити или да постоји неотклоњива опасност по стабилност објекта, живот или здравље људи, животну средину, саобраћај или сусједне објекте, надлежни орган ће одбити захтјев за издавање употребне дозволе и донијети рјешење о уклањању објекта.

(11) Послије извршеног техничког прегледа комисија за технички преглед дужна је да у року од осам дана, по извршеном техничком прегледу, састави писани извјештај о резултату техничког прегледа изграђеног објекта, односно изведених радова.

5.6.Издавање употребне дозволе

Члан 137.

(1) Извјештај из члана 136. став 11. овог закона чини саставни дио употребне дозволе објекта.

(2) Употребну дозволу објекта трајно чува орган управе који је издао грађевинску дозволу и власник објекта.

(3) Употребна дозвола је управни акт и у поступку издавања примјењује се Закон о општем управном поступку, ако овим законом није другачије утврђено.

(4) Трошкове обављања техничког прегледа сноси инвеститор, односно власник објекта.

5.6.Пробни рад објекта

Члан 138.

(1) Надлежни орган може на основу мишљења комисије за технички преглед издати одобрење за пробни рад за објекат који, с обзиром на технолошки процес, уграђене инсталације, опрему и постројења, захтијева пробни рад.

(2) Одобрење за пробни рад може се издати само ако је комисија за технички преглед утврдила да је објекат изграђен у складу са грађевинском дозволом и да пуштање објекта у пробни рад не угрожава живот и здравље људи, животну средину и сусједне објекте.

(3) Пробни рад из става 1. овог члана може трајати најдуже годину дана, а изузетно у посебно сложеним технолошким процесима пробни рад се може продужити за још годину дана.

(4) Комисија за технички преглед дужна је да у року од осам дана по истеку пробног рада изврши коначни технички преглед.

6.Употреба и одржавање објекта

Члан 139.

(1) Објекат се употребљава у складу са његовом намјеном.

(2) Власник објекта дужан је да одржава објекат на начин да се у предвиђеном времену његовог трајања очувају техничке карактеристике битне за објекат дефинисане овим законом,

односно да се не дозволи нарушавање његових споменичких карактеристика, ако је тај објекат на листи културно-историјских споменика.

(3) Власник објекта дужан је да обезбиједи извођење радова на инвестиционом и текућем одржавању објекта, као и редовне, ванредне и специјалистичке прегледе објекта, у складу са посебним прописима.

(4) Власник, односно корисник дужан је да обезбиједи извођење радова техничког осматрања у току употребе за објекте: спратности преко 15 етажа, објекте високих брана, нуклеарне објекте, тунеле, мостове и друге објекте прописане посебним законима.

(5) У случају оштећења објекта које угрожава стабилност самог објекта или његовог дијела, те ако постоји опасност за сусједне објекте или сигурност људи, власник објекта дужан је да предузме хитне мјере за отклањање опасности и означи објекат као опасан до отклањања оштећења.

(6) За објекте са више власника сви сувласници и власници посебних дијелова објекта солидарно одговарају по принципу објективне одговорности за насталу штету трећим лицима и не могу појединачно изводити радове или вршити замјену уређаја на заједничким дијеловима објекта супротно одредбама закона о одржавању стамбених зграда и одредбама овог закона.

6.1.Уклањање објекта

Члан 140.

(1) Власник објекта може приступити уклањању објекта или његовог дијела, ако није ријеч о уклањању на основу инспекцијског рјешења, само на основу дозволе за уклањање.

(2) Дозволу за уклањање издаје орган надлежан за просторно уређење у јединици локалне самоуправе, а за објекте из члана 56. став 2. овог закона дозволу за уклањање издаје Министарство.

(3) Уз захтјев за уклањање објекта прилаже се:

а) доказ о праву власништва,

б) пројекат уклањања објекта, за објекте бруто грађевинске површине преко 400 m², осим сложених објеката у смислу овог закона,

в) сагласности надлежних органа ако се тим уклањањем може угрозити јавни интерес (угрожавање споменика културе, комуналних и других инсталација) и

г) процјена утицаја на животну средину у складу са посебним законом.

(4) Пројекат уклањања објекта садржи:

а) нацрте,

б) технички опис уклањања објекта,

в) начин одлагања грађевинског отпада и уређења парцеле и

г) технологију уклањања објекта.

(5) За објекте из чл. 115. и 125. овог закона не прибавља се дозвола за уклањање.

(6) О захтјеву за издавање дозволе за уклањање одлучује надлежни орган у року 15 дана од дана пријема комплетног захтјева.

(7) Дозволу за уклањање објекта трајно чува орган управе који је издао дозволу и власник објекта.

(8) У поступку издавања дозволе за уклањање примјењује се закон о општем управном поступку, уколико одредбама овог закона није другачије прописано.

Члан 141.

(1) Орган управе надлежан за послове уређења простора по службеној дужности или на захтјев заинтересованог лица, рјешењем одређује уклањање објекта или дијела објекта за који се утврди да због физичке дотрајалости, елементарних непогода или ратних дејстава и већих оштећења не може даље да служи својој намјени или да представља опасност по живот или здравље људи, околне објекте и саобраћај, као и услове и мјере које је потребно спровести, односно обезбиједити при уклањању објекта или дијела објекта.

(2) Жалба против рјешења из става 1. овог члана не одлаже извршење рјешења.

(3) Ако се у поступку доношења рјешења о уклањању објекта или дијела објекта утврди да се опасност по живот или здравље људи, околне објекте и саобраћај може отклонити реконструкцијом објекта или његовог дијела, на захтјев власника може се према одредбама овог закона одобрити реконструкција објекта или његовог дијела, под условом да се изведе у року који одреди надлежни орган управе.

V- ЛЕГАЛИЗАЦИЈА

1. Накнадно одобрење за легализацију

Члан 142.

(1) Легализација, у смислу овог закона, представља накнадно издавање локацијских услова, грађевинске дозволе и употребне дозволе, за објекте односно дијелове објекта изграђене или реконструисане без грађевинске дозволе, као и за објекте изграђене на основу грађевинске дозволе на којима је приликом грађења одступљено од грађевинске дозволе и главног пројекта, а који су изграђени или чија изградња је започела до 22. јуна 2010. године, односно до дана ступања на снагу Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број: 55/10).

(2) Поступак легализације завршених објеката према одредбама овог закона спроводи се без накнадног издавања локацијских услова.

(3) Објекти изграђени прије првог аерофотограметријског снимања извршеног за подручје локалне заједнице до краја 1970. године сматрају се легално изграђеним.

Члан 143.

(1) Изузетно од члана 142. овог закона за индивидуалне стамбене и индивидуалне стамбено-пословне објекте чија је бруто грађевинска површина мања од 400m², осим за сложене објекте у смислу овог закона, кад орган надлежан за издавање грађевинске дозволе утврди да је објекат који је предмет легализације завршен и да испуњава прописане услове за грађење и коришћење, накнадна грађевинска и употребна дозвола могу се издати једним рјешењем.

1.1. Захтјев за легализацију

Члан 144.

(1) Поступак легализације објеката из члана 142. став 1. овог закона покреће се по захтјеву инвеститора бесправно изграђеног објекта, односно бесправно изграђеног дијела објекта.

(2) Надлежни орган јединице локалне самоуправе врши увид на лицу мјеста у року од 15 дана од дана поднешеног захтјева, те обавјештава инвеститора да ли је легализација могућа, у којем обиму и коју документацију и доказе треба доставити.

(3) Плански основ за легализацију објекта из става 1. овог члана је спроведбени документ просторног уређења, а ако таквог документа нема за земљиште на којем је објекат изграђен, поступак утврђивања планског основа за легализацију спроводи се према одредбама овог закона.

(4) Захтјев за легализацију подноси се у року од 12 мјесеци рачунајући од дана ступања на снагу овог закона.

(5) Власници бесправно изграђених објеката односно дијелова објеката који су поднијели захтјев за легализацију у роковима прописаним раније важећим Законом о уређењу простора и грађењу, немају обавезу подношења новог захтјева у смислу става 1. овог члана, а раније поднесени захтјев се сматра захтјевом у смислу овог закона.

(6) Након истека рока из става 4. овог члана, престаје могућност накнадног прибављања грађевинске дозволе.

(7) Захтјев из става 1. овог члана је основ за привремено задржавање објекта и прикључивање на објекте комуналне инфраструктуре док се правоснажно не оконча поступак легализације према одредбама овог закона.

1.2. Објекти за које се не може издати накнадна грађевинска дозвола

Члан 145.

(1) За објекте изграђене односно реконструисане или дограђене без грађевинске дозволе не може се издати накнадна грађевинска дозвола ако је објекат:

а) изграђен на земљишту неповољном за грађење, као што је клизиште, мочварно земљиште, земљиште изложено поплавама и другим елементарним непогодама и сл.,

б) изграђен од материјала који не обезбјеђује трајност и сигурност објекта,

в) изграђен на површинама јавне намјене, односно на земљишту планираном за уређење или изградњу објеката јавне намјене или површини јавне намјене за коју се у складу са одредбама посебног закона утврђује јавни интерес и

г) изграђен у I зони заштите природног добра, односно у зони заштите културног добра од изузетног значаја и зони заштите културног добра уврштеног у листу свјетске културне баштине.

(2) Изузетно од одредбе става 1. тачка в) овог члана надлежни орган ће накнадно издати грађевинску и употребну дозволу за објекат који је изграђен на зеленој површини (осим објеката изграђених на постојећим или планираним парковским површинама) или ако је објекат изграђен у заштитном појасу добра јавне инфраструктуре, уз претходну сагласност органа који управља тим добром.

(3) Објекти изграђени без грађевинске дозволе у II и III степену заштите природног добра могу бити предмет легализације, ако су изграђени прије доношења акта о стављању тог природног добра под заштиту.

(4) Објекти изграђени без грађевинске дозволе у III степену заштите природног добра после доношења акта о стављању тог природног добра под заштиту, могу бити предмет легализације, ако су изграђени у складу са вриједностима, потенцијалима и капацитетима заштићеног подручја, у складу са принципима одрживог развоја, а што се утврђује на основу сагласности органа надлежног за послове заштите природног и културно историјског наслеђа.

1.3. Документација потребна за легализацију завршеног објекта

Члан 146.

(1) Рјешење о накнадном издавању грађевинске и употребне дозволе завршеног објекта из члана 143. овог закона, доноси се на основу:

а) доказа о власништву,

б) геодетског снимка ситуације стварно изведеног стања бесправно изграђеног објекта израђеног од овлашћеног лица за послове премјера и катастра некретнина, односно копије катастарског плана, ако је бесправно изграђена зграда евидентирана у катастру,

в) три примјерка пројекта изведеног стања за легализацију-архитектонска фаза,

г) записника о извршеном вјештачењу о техничкој исправности, механичкој отпорности, стабилности и квалитету грађења и испуњености услова за употребу објекта који је сачинило правно лице које има лиценцу за израду техничке документације или грађење објеката,

д) мишљења органа који се бави пословима заштите природног и културно историјског наслеђа, ако се објекат налази у зони заштите природног или културног добра,

ђ) сагласност надлежног јавног предузећа, ако је објекат изграђен у водном добру или у заштитном појасу,

е) доказа о плаћеним трошковима накнаде за легализацију објекта обрачунату према одредбама овог закона за издавање накнадне грађевинске и употребне дозволе бесправно изграђених објеката и

ж) доказа о плаћеним накнадама прописаних другим законима.

(2) Завршеним објектом из става 1. овог члана сматра се објекат или дио објекта који представља функционалну цјелину на којем су изведени сви грађевински, занатски и инсталатерски радови који утичу на стабилност, хоризонталне и вертикалне габарите и изглед објекта.

(3) Пројекат изведеног стања из става 1. тачка в) овог члана садржи:

- а) опште податке о власнику објекта: име, презиме, односно назив и сједиште инвеститора,
- б) податке о овлашћеном лицу које је израдило снимак изведеног стања,
- в) податке о локацији објекта: мјесто, улица и број, број катастарске честице и општине,
- г) податке о намјени објекта,
- д) податке о величини зграде: бруто и корисна површина зграде, број етажа и укупна висина зграде,
- ђ) цртежи тлоцрта етажа, пресјеци и фасаде у размјери 1:100, а изузетно у другој одговарајућој размјери,
- е) опис стања довршености објекта, односно стања изведених радова и
- ж) фотодокументацију која садржи најмање четири фотографије које приказују све фасаде објекта.

1.4. Рјешење о накнадном издавању грађевинске дозволе незавршених објеката

Члан 147.

(1) Рјешење о накнадном издавању грађевинске дозволе за незавршене објекте из члана 143. овог закона, а код којих је завршена конструкција објекта, кров и фасадни зидови, доноси се под условима прописаним чланом 146. овог закона.

(2) Рјешење о накнадном издавању грађевинске дозволе незавршених објеката из члана 143. овог закона на којима нису завршени радови из става 1. овог члана, доноси се на основу доказа из члана 118. овог закона.

(3) Употребна дозвола објеката из ст. 1. и 2. овог члана издаје се према одредбама овог закона.

Члан 148.

Кад се као доказ у поступку легализације прилаже записник о извршеном вјештачењу о техничкој исправности, механичкој отпорности, стабилности и квалитету грађења и испуњености услова за употребу објекта или пројекат изграђеног објекта који не садржи све потребне пројекте инсталација, орган надлежан за издавање грађевинске и употребне дозволе објекта у диспозитиву рјешења констатује да не гарантује за сигурност и стабилност објекта, с обзиром на минималну техничку документацију која се прилаже уз захтјев.

1.5. Накнадно издавање грађевинске дозволе за објекте јавне инфраструктуре

Члан 149.

(1) Изузетно од члана 142. овог закона, за објекте јавне инфраструктуре који се користе без одговарајуће документације, може се накнадно издати грађевинска и употребна дозвола на основу:

- а) доказа о власништву и посједовног листа
- б) копије катастарског плана са уцртаним објектом који је предмет поступка и сусједним објектима,
- в) техничког описа изведеног стања објекта,
- г) пројекта изведеног стања који садржи: ситуацију објекта, основне, попречне пресјеке, подужни пресјек са профилом терена и изгледа објекта и
- д) елабората о контролном испитивању носивости објекта на пробно оптерећење, кад је такво испитивање предвиђено у поступку издавања употребне дозволе.

2. Накнаде у поступку легализације

Члан 150.

(1) Инвеститор објекта за који се тражи доношење рјешења о накнадном издавању грађевинске и употребне дозволе дужан је платити накнаду за легализацију објекта, односно

накнаду за уређење грађевинског земљишта и ренту прописане чланом 69. овог закона, обрачунате у поступку издавања рјешења о накнадном издавању грађевинске и употребне дозволе бесправно изграђених објеката (у даљем текст: накнада за легализацију).

(2) Инвеститор плаћа накнаду за легализацију обрачунату за укупну корисну површину објекта.

(3) Накнада из става 2. овог члана се уплаћује на рачун јавних прихода јединице локалне самоуправе.

(4) Накнада за легализацију утврђује се рјешењем које по службеној дужности доноси орган јединице локалне самоуправе надлежан за комуналне послове, након што орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове издавања накнадне грађевинске и употребне дозволе утврди да су испуњени сви други услови и достави потребне податке за обрачун ове накнаде.

2.1. Умањење накнаде за легализацију

Члан 151.

(1) Накнада за легализацију из члана 150. став 1. овог закона умањује се инвеститору индивидуално стамбеног и индивидуалног стамбено пословног објекта површине до 400 m² који је изградњом објекта чија легализација се тражи трајно ријешио своје стамбено питање и стамбено питање чланова породичног домаћинства, ако оно или чланови његовог породичног домаћинства немају у власништву другу некретнину на подручју јединице локалне самоуправе на чијем подручју се налази објекат који је предмет легализације, осим за објекте изграђене у првој стамбено-пословној зони у складу са одлуком јединице локалне самоуправе из члана 65. став 1. овог закона, и то :

а) за станове укупне нето корисне површине до 100m² у породичним индивидуалним стамбеним и индивидуалним стамбено-пословним објектима, 15% умањења за сваког члана породичног домаћинства, с тим да укупно умањење по овом основу може износити максимално 75%,

б) за следећих 100 m² нето корисне површине у истом објекту, накнада се умањује 10% за сваког члана породичног домаћинства до максималног постотка умањења од 60%.

(2) Накнада за легализацију из члана 150. став 1. овог закона умањује се инвеститору објекта који није запослен, као и за незапослене пунољетне чланове његовог породичног домаћинства, ако оно или чланови његовог породичног домаћинства немају у власништву другу некретнину на подручју јединице локалне самоуправе на чијем подручју се налази објекат који је предмет легализације, осим за објекте изграђене у првој стамбено-пословној зони у складу са одлуком јединице локалне самоуправе, и то :

а) за пословне просторе укупне нето корисне површине до 100 m² у породичним стамбено-пословним објектима, 20% умањења за сваког незапосленог пунољетног члана породичног домаћинства, с тим да укупно умањење по овом основу може износити максимално 60%.

(3) За станове и пословне просторе чија површина је већа од површина из ст. 1. и 2. овог члана, инвеститор плаћа накнаду за легализацију обрачунату за разлику стварно изграђене површине и површине до које се одобрава умањење.

Члан 152.

Накнада за легализацију израчуната у складу са чланом 150. овог закона додатно се умањује ако инвеститор индивидуалног стамбеног и индивидуалног стамбено-пословног објекта површине до 400 m² има статус :

(а) породице погинулог борца или ратног војног инвалида I или II категорије, односно ако је инвеститор члан његовог породичног домаћинства, као и малољетно дијете чија су оба родитеља убијена, погинула, умрла или нестала као цивилне жртве рата, а који су тај статус стекли на основу прописа Републике, те лица која имају статус најтежих цивилних инвалида у колицима и слијепа лица, за 50%,

(б) ратног војног инвалида од III до X категорије, или тај статус има члан његовог породичног домаћинства, који су тај статус стекли на основу прописа Републике о правима бораца, војних инвалида и породица погинулих бораца, за 20%,

(в) борца од I до V категорије или тај статус има члан његовог породичног домаћинства, који су тај статус стекли на основу прописа Републике о правима бораца, војних инвалида и породица погинулих бораца, за 15%

(г) избјеглице, расељеног лица или повратника, који су тај статус стекли на основу прописа Републике о правима избјеглица и расељених лица, за 10%.

Члан 153.

(1) Умањења која се признају инвеститорима по основу одредби овог члана сматрају се субвенцијама локалних заједница за рјешавање стамбених потреба и питања запослења наведених лица.

(2) Збир свих умањења накнаде за легализацију који се признају инвеститору бесправно изграђеног објекта на основу чл. 151. и 152. не може бити већи од 80%.

(3) За објекте из члана 115. овог закона, инвеститор плаћа накнаду за легализацију у висини од 50% износа из члана 150. овог закона.

(4) За легализацију објеката изграђених у првој стамбено-пословној зони, те за легализацију објеката које су инвеститори градили за комерцијалне сврхе, инвеститор плаћа накнаду за легализацију из члана 150. овог закона у пуном износу.

2.3. Начин плаћања накнаде за легализацију

Члан 154.

(1) Накнаду за легализацију израчунату у складу са чланом 150. овог закона инвеститор може платити:

а) готовински одједном, уз додатни попуст од 10%,

б) у једнаким мјесечним ратама на период отплате који не може бити дужи од 10 година, са годишњом каматом од 1% и

в) обвезницама Републике издатим за материјалну и нематеријалну штету.

(2) Утврђени износ накнаде за легализацију инвеститор може платити и комбинацијом предвиђених начина плаћања из става 1. овог члана.

Члан 155.

Начин обрачуна накнаде за легализацију, детаљније услове и начин плаћања прописује Влада Републике Српске Уредбом коју ће донијети у року од шест мјесеци од доношења овог закона.

3. Привремено задржавање бесправно изграђених објеката

Члан 156.

(1) Бесправно изграђени објекат у употреби који није могуће трајно легализовати у складу са одредбама овог закона привремено се задржава до привођења земљишта на којем је изграђен крајњој намјени према спроведбеном документу просторног уређења, о чему надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси одговарајуће рјешење.

(2) Инвеститор објекта из става 1. овог члана дужан је плаћати износ од 2% накнаде за легализацију израчунате у складу са чланом 150. овог закона готовински за сваку годину привременог задржавања објекта, без права на умањење.

(3) За привремено задржавање објекта прилаже се документација прописана одредбама овог закона за одређену врсту и величину објекта.

(4) За објекте из члана 145. овог закона не може се издати рјешење о привременом задржавању.

(5) Објекат из става 1. овог члана за који је донесено рјешење о привременом задржавању може се прикључити на објекте комуналне и јавне инфраструктуре.

Члан 157.

Инвеститор објекта из члана 156. став 1. овог закона дужан је објекат уклонити о свом трошку након престанка услова за привремено задржавање, без права на накнаду за објекат и трошкове уклањања.

Члан 158.

(1) Надлежни урбанистичко-грађевински инспектор рјешењем ће прекинути поступак извршења рјешења о уклањању бесправно изграђеног или започетог објекта или дијела објекта до правоснажног окончања поступка из члана 142. овог закона.

(2) Кад се поступак из става 1. овог члана заврши доношењем рјешења о накнадном издавању грађевинске и употребне дозволе, инспектор ће по правоснажности тог рјешења обуставити поступак извршења рјешења о уклањању бесправно изграђеног или започетог објекта или дијела објекта.

(3) У случају кад се поступак из става 1. овог члана правоснажно заврши одбијањем или одбацивањем захтјева, урбанистичко-грађевински инспектор ће наставити извршење рјешења о уклањању бесправно изграђеног или започетог објекта или дијела објекта.

VI – НАДЗОР

1. Управни надзор

Члан 159.

(1) Управни надзор над спровођењем овог закона и прописа донесених на основу овог закона врши Министарство.

(2) Инспекцијски надзор над спровођењем овог закона и прописа донесених на основу овог закона врши Републичка управа за инспекцијске послове путем републичких урбанистичко-грађевинских инспектора, односно урбанистичко-грађевинских инспектора у јединици локалне самоуправе.

2. Инспекцијски надзор

Члан 160.

(1) Поред послова прописаних Законом о инспекцијама, републички урбанистичко-грађевински инспектор врши послове инспекцијског надзора над:

а) изградом и доношењем докумената просторног уређења из надлежности Републике и јединица локалне самоуправе,

б) спровођењем просторног плана Републике или просторног плана подручја посебне намјене Републике и спроведбених докумената просторног уређења подручја посебне намјене Републике,

в) изградњом и коришћењем објеката за које грађевинску дозволу издаје Министарство на основу члана 56. став 2. овог закона и

г) испуњености услова за израду докумената просторног уређења из члана 41., техничке документације из члана 102. и грађење објеката из члана 107. овог закона.

(2) Урбанистичко-грађевински инспектор јединице локалне самоуправе врши надзор над:

а) спровођењем спроведбених докумената просторног уређења на територији јединице локалне самоуправе и

б) изградњом и коришћењем објеката за које грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе.

2.1. Овлашћења урбанистичко-грађевинског инспектора

Члан 161.

У вршењу инспекцијског надзора над спровођењем овог закона и прописа донесених на основу тог закона, надлежни урбанистичко-грађевински инспектор, поред општих овлашћења прописаних Законом о инспекцијама, овлашћен је и да:

а) нареди органима и овлашћеним лицима надлежним за примјену овог закона да се утврђене неправилности у примјени одредаба овог закона и других прописа донесених на основу овог закона отклоне у одређеном року,

б) носиоцу припреме документа просторног уређења нареди обуставу израде документа, ако се врши супротно одредбама овог закона и других прописа и ако документ ужег није усаглашен са документом ширег подручја, те утврди рок за отклањање неправилности и о томе обавијести скупштину надлежну за доношење документа просторног уређења,

в) покрене иницијативу за оцјену законитости, уколико утврди да документ просторног уређења или пропис који се односи на организацију, уређење и коришћење простора није израђен у складу са овим законом, односно да поступак по којем је донесен није спроведен на начин прописан овим законом,

г) нареди надлежном органу да локацијске услове усклади са важећим спроведбеним документом просторног уређења и другим прописима донесеним на основу овог закона,

д) поднесе иницијативу за укидање или поништавање по праву надзора грађевинске дозволе, ако је грађевинска дозвола издата у супротности са овим законом, односно другим прописима донесеним на основу овог закона,

ђ) нареди рушење објекта или његових дијелова, или уклањање изведених радова и успостављање првобитног стања на терет инвеститора, ако утврди да су грађење, односно радови изведени или се изводе без грађевинске дозволе, односно без локацијских услова за објекте из члана 115. овог закона,

е) нареди рушење објекта или његових дијелова, или уклањање изведених радова и успостављање првобитног стања на терет инвеститора, ако утврди да су грађење, односно радови изведени или се изводе супротно датој дозволи, односно супротно локацијским условима за објекте из члана 115. овог закона, а одступање се односи на вертикалне или хоризонталне габарите објекта,

ж) забрани даље извођење радова и грађење објекта и нареди да се утврђене неправилности отклоне у одређеном року ако утврди да су грађење, односно радови изведени или се изводе супротно датој дозволи, односно супротно локацијским условима за објекте из члана 115. овог закона, а одступање се не односи на вертикалне или хоризонталне габарите објекта,

з) нареди рушење објекта или његових дијелова или уклањање изведених радова који се изводе или су изведени супротно датој грађевинској дозволи, односно супротно локацијским условима за објекте из члана 115. овог закона и нареди успостављање првобитног стања на терет инвеститора, ако се утврђене неправилности из тачке ж) став 1. овог члана не отклоне у остављеном року,

и) забрани грађење које се изводи супротно прописима о заштити животне средине, нарочито оним који се односе на заштићена подручја, заштиту земљишта, воде, ваздуха и урбаног стандарда,

ј) забрани извођење радова ако утврди недостатке или неправилности у техничкој документацији или грађењу објекта због којих постоји опасност за стабилност самог објекта или сусједних објеката, односно по живот и здравље људи и за околину,

к) забрани извођење радова ако радове изводи извођач који, у складу са одредбама овог закона, нема лиценцу за грађење те врсте објеката, односно ако радовима руководи лице које не испуњава прописане услове,

л) забрани грађење објекта уколико утврди да материјал, грађевински производи, инсталације и опрема који се уграђују, односно извршени радови, не одговарају прописима, стандардима, техничким нормама и нормама квалитета, а извођач радова ове неправилности не отклони у остављеном року,

љ) нареди инвеститору, извођачу радова, односно кориснику објекта да отклони све уочене неправилности, уколико утврди да се у току грађења или коришћења објекта не врше прописана осматрања објекта и анализе резултата тих осматрања и предузима друге мјере за које је овлашћен посебним прописом,

м) забрани коришћење објекта, односно његовог дијела уколико утврди да се објекат или дио објекта за који је издата грађевинска дозвола користи без употребне дозволе а инвеститор у року 60 дана не прибави употребну дозволу,

н) поднесе иницијативу за укидање или поништавање по праву надзора употребне дозволе, ако је употребна дозвола издата у супротности са овим законом, односно прописима донесеним на основу овог закона,

њ) нареди извођење потребних радова, односно забрани употребу објекта или његовог дијела, ако утврди да се коришћењем објекта или његовог дијела доводи у опасност живот и здравље људи и безбједност саобраћаја и околине,

о) забрани пројектовање, ревизију техничке документације и грађење правном лицу за које утврди да не испуњава услове прописане овим законом и прописима донесеним на основу овог закона и поднесе иницијативу за стављање ван снаге лиценце, ако у остављеном року није отклонио утврђене неправилности и

п) предузме и друге мјере утврђене овим законом и Законом о инспекцијама.

VII - ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ

Члан 162.

(1) У циљу унапређења услова за обављање стручних послова у области просторног и урбанистичког планирања, пројектовања, грађења објеката и других области значајних за планирање и изградњу, заштите општег и појединачног интереса у обављању послова у тим областима, организовања у пружању услуга у наведеним областима, као и ради остваривања других циљева из области просторног уређења и грађења, оснива се Инжењерска комора Републике Српске (у даљем тексту: Комора).

(2) Комора је правно лице са сједиштем у Бањој Луци.

(3) Чланови Коморе су инжењери архитектонске, грађевинске, машинске, електротехничке, саобраћајне, технолошке и других техничких струка као и дипломирани просторни планери којима је издата лиценца у складу са одредбама овог закона, ако су држављани Републике.

(4) Лица из става 3. овог члана која немају држављанство Републике, могу постати чланови Коморе само по основу реципроцитета.

(5) Уколико се лицу из става 3. овог члана одузме лиценца престаје му чланство у Комори.

Члан 163.

(1) Организација и начин обављања послова Коморе ближе се уређује статутом и општим актима Коморе.

(2) На статут и опште акте Коморе сагласност даје Министарство.

(3) Комора обавља сљедеће послове:

а) утврђује професионална права и дужности и етичке норме понашања чланова Коморе у обављању послова израде докумената просторног уређења, пројектовања, ревизије, нострификације техничке документације, грађења, надзора над грађењем, те послова техничког прегледа објекта,

б) организује судове части за утврђивање повреда професионалних стандарда и норматива професионалне одговорности, као и за изрицање мјера за те повреде,

в) предлаже министру одузимање лиценци издатих физичким и правним лицима или предузима друге мјере предвиђене одредбама статута,

г) организује обуку и стручно усавршавање чланова Коморе,

д) организује стручне скупове и расправе, стручна и техничка савјетовања,

ђ) предлаже министру чланове комисија за полагање стручног испита,

- е) утврђује принципе за организовано наступање на тржишту (начин формирања конзорција, пословних заједница и других облика пословног удруживања),
 - ж) утврђује правила за формирање трошковника услуга израде докумената просторног уређења, пројектовања, ревизије, нострификације техничке документације, грађења, надзора над грађењем, те послова техничког прегледа објекта,
 - з) води евиденцију о члановима Коморе и
 - и) обавља и друге послове у складу са законом и статутом Коморе.
- (4) Састав, начин избора и разрјешења судија суда части, поступак и начин рада, ближе прописује правилником министар.

Члан 164.

- (1) Органи Коморе су скупштина, управни одбор, надзорни одбор и предсједник.
- (2) Комора је организована по струковним секцијама за занимања из члана 162. став 3. овог закона, за која је према одредбама овог закона предвиђено издавање лиценци.
- (3) Радом струковне секције управља извршни одбор секције.
- (4) Управни одбор чине предсједник, потпредсједник, три представника Министарства и предсједници извршних одбора струковних секција.
- (5) Састав, дјелокруг и начин избора органа из става 1. овог члана утврђује се Статутом Коморе.

Члан 165.

- (1) Рад Коморе и њених органа финансира се из чланарина, дијела накнаде за трошкове издавања лиценци за физичка и правна лица и дијела накнаде за трошкове полагање стручних испита у износу од 10% од накнада које је утврдила Влада, донација, спонзорства и других извора у складу са законом.
- (2) Комора утврђује висину чланарине из става 1. овог члана, уз претходно прибављену сагласност министра.
- (3) Надзор над законитошћу рада Коморе врши Министарство.

VIII - КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 166.

- (1) Новчаном казном од 10.000 КМ до 15.000 КМ казниће се за прекршај правно лице које врши израду докумената просторног уређења, ако:
 - а) приступи изради документа просторног уређења, а не испуњава законом прописане услове из члана 41. овог закона, односно нема лиценцу за те послове,
 - б) изврши овјеру документа просторног уређења који није израђен у том правном лицу из члана 43. став 1. овог закона,
 - в) приступи изради или измјени документа просторног уређења супротно одредбама овог закона, прописима донесеним на основу овог закона, одлуци о приступању изради документа просторног уређења и не осигура усклађеност са документом просторног уређења ширег подручја из члана 42. ст. 2. и 3. овог закона,
 - г) не примјењује мјере из области заштите животне средине прописане овим и другим законима, мјере заштите градитељског и природног наслеђа и друге мјере из члана 24. ст. 1. и 3. овог закона,
 - д) планира изградњу објекта у заштитној зони или заштитном појасу која није у складу са потребама ради којих је успостављена заштитна зона, односно заштитни појас из члана 17. став 2. овог закона,
 - ђ) изради урбанистичко-техничке услове супротно планској документацији и стању на терену супротно одредби члана 59. став 1. и члана 83. став 1. овог закона и
 - е) ако на захтјев службе за документацију не доставља потребне податке и документацију супротно одредби члана 52. став 3. овог закона.

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу, као и физичко лице запослено у правном лицу, новчаном казном од 500 КМ до 1.500 КМ.

(3) За прекршај из става 1. т. б), в), г), д) и ђ) овог члана правном лицу, одговорном лицу у правном лицу и физичком лицу запосленом у правном лицу, може се изрећи заштитна мјера забране обављања дјелатности из лиценце у трајању до шест мјесеци.

Члан 167.

Новчаном казном од 500 КМ до 1.500 КМ казниће се за прекршај одговорно лице у органу управе, ако:

а) послове израде документа просторног уређења повјери супротно одредби члана 41. став 1. овог закона,

б) приступи изради, односно измијени или допуни документа просторног уређења, а без претходно донесене одлуке о приступању изради, односно измијени или допуни документа просторног уређења супротно одредби члана 36. став 1. овог закона,

в) израду документа просторног уређења повјери неовлашћеном правном лицу супротно одредби члана 41. став 2. овог закона,

г) носиоцу припреме, односно израде документа просторног уређења на његов захтјев, уз накнаду стварних трошкова, не достави податке којима располаже, а који су неопходни за израду документа просторног уређења из члана 38. став 1. овог закона,

д) изда локацијске услове, грађевинску дозволу, употребну дозволу, односно дозволу за уклањање објекта или његовог дијела супротно одредбама чл. 55. став 1., члана 71., члана 121. став 2., члана 137. став 1., члана 140. став 8., члана 145. став 1. и члана 150. овог закона и прописима донесеним на основу овог закона,

ђ) без оправданог разлога не изда локацијске услове, грађевинску дозволу, употребну дозволу, односно дозволу за уклањање објекта или његовог дијела у роковима прописаним у члану 60. ст. 1. и 2, члану 121. став 1, члану 136. ст. 4. и 8. и члану 140. став 6. овог закона,

е) не доставља потребне податке и документацију супротно одредби члана 52. став 2. овог закона одговарајућој служби и

ж) супротно одредбама чл. 94. став 3, 137. став 2. и 140. став 7. овог закона, не чува техничку документацију.

Члан 168.

(1) Новчаном казном од 5.000 КМ до 15.000 КМ казниће се за прекршај правно лице као инвеститор, ако:

а) радове грађења повјери правном лицу које нема одговарајућу лиценцу Министарства,

б) не осигура стручни надзор над грађењем из члана 101. став 2. овог закона,

в) не пријави почетак грађења у року из члана 101. став 4. и члана 115. став 4. и не достави акт о именовану надзорног органа из члана 109. став 2. овог закона,

г) не обавијести надлежну урбанистичко-грађевинску инспекцију о насталој промјени из члана 101. став 5. овог закона,

д) не изврши исколчавање објекта прије почетка грађења из члана 129. став 1. овог закона,

ђ) за потребе градилишта заузме сусједно земљиште без ваљаног правног основа супротно одредби члана 128. став 5. овог закона,

е) гради без грађевинске дозволе или у супротности са грађевинском дозволом, а није добио измјену или допуну грађевинске дозволе, супротно одредбама члана 114. став 1. и члана 126. став 1. овог закона,

ж) самовољно изврши прикључење објекта који се гради или је изграђен на инсталације комуналне и друге инфраструктуре супротно одредби члана 114. став 3. овог закона,

з) по завршетку грађења не рашчисти и не уреди градилиште и непосредну околину супротно одредби члана 128. став 9. овог закона,

и) користи објекат или његов дио без претходно прибављене употребне дозволе супротно одредби члана 131. став 1. овог закона,

ј) уклони објекат или његов дио без претходно прибављене дозволе за уклањање из члана 140. став 1. овог закона,

к) ако на захтјев службе за документацију не доставља потребне податке и документацију супротно одредби члана 52. став 3. овог закона и

л) не чува техничку документацију у складу са чл. 94. став 3, чланом 137. став 2. и чланом 140. став 7. овог закона.

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу из става 1. овог члана новчаном казном од 500 КМ до 1.500 КМ.

(3) За прекршај из става 1. овог члана казниће се и физичко лице као инвеститор објекта преко 400 м² бруто грађевинске површине, новчаном казном од 1.000 КМ до 1.500 КМ.

Члан 169.

(1) Новчаном казном од 10.000 КМ до 15.000 КМ казниће се за прекршај правно лице које врши израду техничке документације, ако:

а) не испуњава законом прописане услове из члана 102. ст. 1. и 2. овог закона, односно нема лиценцу за израду техничке документације за одређене објекте,

б) изврши овјеру техничке документације која није израђена у том правном лицу супротно одредби члана 97. став 2. овог закона,

в) током грађења није у прописаној мјери остварена нека од техничких карактеристика објекта из овог закона због недостатка, односно неправилности у техничкој документацији или због неусклађености појединих дијелова техничке документације из члана 97. став 2. овог закона,

г) именује пројектанта, главног пројектанта или координатора пројекта који не испуњава прописане услове из члана 102. став 6. и 103. овог закона,

д) повјери израду техничке документације лицу које је учествовало у припреми локацијских услова или лицу које врши надзор над примјеном одредаба овог закона супротно одредби члана 103. став 7. овог закона,

ђ) изради главни пројекат који није усклађен са локацијским условима супротно одредби члана 94. став 5. овог закона и

е) ако на захтјев службе за документацију не доставља потребне податке и документацију супротно одредби члана 52. став 3. овог закона.

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 500 КМ до 1.500 КМ.

(3) За прекршај из става 1. т. в) и ђ) овога члана казниће се пројектант, главни пројектант и координатор пројекта новчаном казном у износу од 500 КМ до 1.500 КМ.

(4) За прекршај из става 1. т. б), в), г), д) и ђ) овог члана правном лицу, одговорном лицу у правном лицу, пројектанту, главном пројектанту и координатору пројекта може се изрећи заштитна мјера забране обављања дјелатности из лиценце у трајању до шест мјесеци.

Члан 170.

(1) Новчаном казном од 5.000 КМ до 15.000 КМ казниће се за прекршај правно лице које врши ревизију техничке документације, ако:

а) не испуњава законом прописане услове из члана 104. овог закона, односно нема лиценцу за ревизију техничке документације са свим њеним дијеловима односно фазама,

б) приликом ревизије потврди исправност техничке документације која садржи недостатке који могу знатније утицати на техничке карактеристике објекта утврђене овим законом супротно одредби члана 105. став 3. тачка в) овог закона,

в) приликом ревизије пројекта потврди исправност пројекта који није израђен у складу са локацијским условима супротно одредби члана 105. став 3. тачка б) овог закона,

г) обави ревизију пројекта супротно одредби члана 104. став 5. овог закона и

д) на захтјев службе за документацију не доставља потребне податке и документацију супротно одредби члана 52. став 3. овог закона.

(2) За прекршаје из става 1. овога члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 500 КМ до 1.500 КМ.

(3) За прекршаје из става 1. т. а), б) и в) овога члана казниће се и ревидент и главни ревидент новчаном казном од 500 КМ до 1.500 КМ.

(4) За прекршај из става 1. т. а), б) и в) овог члана правном лицу, одговорном лицу у правном лицу, ревиденту и главном ревиденту може се изрећи заштитна мјера забране обављања дјелатности из лиценце у трајању до шест мјесеци.

Члан 171.

(1) Новчаном казном од 5.000 КМ до 15.000 КМ казниће се за прекршај правно лице као извођач, ако:

а) гради објекат без лиценце за грађење те врсте објеката из члана 107. став 1. овог закона,
б) гради без грађевинске дозволе или у супротности са грађевинском дозволом из члана 108. став 1. тачка а) овог закона,

в) радове изводи тако да техничке карактеристике објекта не одговарају одредбама члана 108. став 1. тачка б) овог закона и прописима донесеним на основу овог закона,

г) не уграђује производе и опрему у складу са одредбама овог закона и прописа донесених на основу овог закона супротно одредби члана 108. став 1. тачка в) овог закона,

д) не обавијести надлежну институцију, када у току грађења или извођења других радова наиђе на објекте који имају обиљежје природног или културно-историјског наслеђа и не предузме потребне мјере заштите налазишта супротно одредби члана 108. став 1. тачка з) овог закона,

ђ) не обавијести инвеститора, надлежни орган који је издао грађевинску дозволу и надлежну инспекцију о недостацима у техничкој документацији и о неподвиженим околностима које су важне за извођење радова и коришћење техничке документације из члана 108. став 1. тачка и) овог закона,

е) изводи радове супротно техничким прописима и нормама из члана 107. став 1. тачка б) овог закона,

ж) током грађења не предузима мјере ради спречавања угрожавања стабилности околних објеката и земљишта, те комуналних и других инсталација из члана 108. став 1. тачка ђ) овог закона,

з) у случају прекида радова не осигура околину и објекат који гради супротно одредби члана 108. став 1. тачка ј) овог закона,

и) не обезбиједи мјерење и геомеханичко испитивање земљишта и објекта у току грађења из члана 108. став 1. тачка д) овог закона,

ј) не обезбиједи доказе о квалитету радова и уграђених производа и опреме према одредбама овог закона и захтјевима из пројекта из члана 108. став 1. тачка г) овог закона,

к) не организује градилиште у складу са овим законом и прописима донесеним на основу овог закона, односно супротно одредби члана 108. став 1. тачка е) овог закона и

л) ако на захтјев службе за документацију не доставља потребне податке и документацију супротно одредби члана 52. став 3. овог закона.

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 500 КМ до 1.500 КМ.

(3) За прекршај из става 1. овог члана казниће се и физичко лице као одговорно лице на градилишту, главни извођач и предузетник, односно одговорно лице за извођење појединих радова новчаном казном од 500 КМ до 1.500 КМ.

(4) За прекршај из става 1. т. б), в), г), д), ђ) е), ж), з), и), ј) и к) овог члана правном лицу и одговорном лицу у правном лицу може се изрећи заштитна мјера забране обављања дјелатности из лиценце у трајању до шест мјесеци.

(5) За прекршај из става 1. т. е), ж), з) и к) овог члана физичком лицу запосленом код извођача, физичком лицу као одговорном лицу на градилишту, главном извођачу и предузетнику може се изрећи заштитна мјера забране обављања дјелатности из лиценце у трајању до шест мјесеци.

Члан 172.

(1) Новчаном казном од 1.000 КМ до 5.000 КМ казниће се за прекршај правно лице као извођач, ако:

а) именује одговорно лице на градилишту или одговорно лице за извођење појединих радова које не испуњава законом прописане услове супротно одредби члана 108. став 2. и 3. овог закона,

б) не именује одговорно лице на градилишту или одговорно лице за извођење појединих радова супротно одредби члана 108. став 2. и 3. овог закона,

в) не изврши оградивање, заштиту или означавање градилишта супротно одредби члана 130. овог закона,

г) за потребе градилишта користи јавну површину без одобрења надлежног органа или предузећа супротно одредби члана 128. став 6. овог закона,

д) не рашчисти градилиште и непосредну околину по завршетку грађења супротно одредби члана 128. став 9. овог закона,

ђ) на градилишту нема документацију прописану овим законом супротно одредби члана 130. став 7. овог закона и

е) не води грађевински дневник, грађевинску књигу и књигу инспекција, у складу са чланом 108. став 1. тачка ж) овог закона.

(2) За прекршај из става 1. овога члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 100 КМ до 500 КМ.

(3) За прекршај из става 1. т. в) до ж) овога члана казниће се и одговорно лице на градилишту, односно одговорно лице за извођење појединих радова новчаном казном од 100 КМ до 500 КМ.

Члан 173.

(1) Новчаном казном од 5.000 КМ до 15.000 КМ казниће се за прекршај правно лице које врши стручни надзор над грађењем, ако:

а) нема лиценцу за израду или ревизију техничке документације, или грађење објекта типа и врсте који надзире супротно одредби члана 109. став 1. овог закона,

б) именује неовлашћено лице за надзорног органа супротно одредби члана 109. став 1. овог закона,

в) не предузима мјере да се радови обављају у складу са грађевинском дозволом, односно са главним пројектом супротно одредби чл. 110. став 1. тачка б) и 126. став 4. овог закона,

г) не предузима мјере да квалитет радова, уграђених производа и опреме буде у складу са захтјевима пројекта и прописима донесеним на основу овог закона, те доказани одговарајућим испитивањима и документима супротно одредби члана 110. став 1. тачка в) овог закона,

д) не обавијести надлежну инспекцију о резултатима мјерења и тестирања опреме или материјала који су испод прописаних вриједности супротно одредби члана 110. став 1. тачка г) овог закона,

ђ) не обавијести надлежну институцију када у току грађења или извођења других радова наиђе на објекте који имају обиљежје природног или културно-историјског наслеђа и не предузме потребне мјере заштите налазишта из члана 110. став 1. тачка ђ) овог закона,

е) не обавијести инвеститора, надлежни орган који је издао грађевинску дозволу и надлежну инспекцију о недостацима у техничкој документацији и о неподвиженим околностима које су важне за извођење радова и коришћење техничке документације супротно одредби члана 110. став 1. тачка е) овог закона и

ж) на захтјев службе за документацију не доставља потребне податке и документацију супротно одредби члана 52. став 3. овог закона.

(2) За прекршај из става 1. т. а) и б) овога члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 500 КМ до 1.500 КМ.

(3) За прекршај из става 1. т. а), в), г), д), ђ) и е) овога члана казниће се и физичко лице као надзорни орган новчаном казном од 1.000 КМ до 1.500 КМ.

(4) За прекршај из става 1. т. б), в), г), д), ђ) и е) овог члана правном лицу и одговорном лицу у правном лицу може се изрећи заштитна мјера забране обављања дјелатности из лиценце у трајању до шест мјесеци.

(5) За прекршај из става 1. т. в), г), д), ђ) и е) овог члана физичком лицу као надзорном органу може се изрећи заштитна мјера забране обављања дјелатности из лиценце у трајању до шест мјесеци.

Члан 174.

Новчаном казном од 1.000 КМ до 1.500 КМ казниће се за прекршај физичко лице ако као члан комисије за технички преглед обави технички преглед супротно одредбама члана 131. овог закона и прописа донесених на основу овог закона.

Члан 175.

(1) Новчаном казном од 10.000 КМ до 15.000 КМ казниће се за прекршај правно лице као власник објекта ако дозволи прикључење објекта који се гради или је изграђен без грађевинске дозволе, на инсталације комуналне и друге инфраструктуре супротно одредби члана 114. став 3. овог закона.

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 500 КМ до 1.500 КМ.

Члан 176.

(1) Новчаном казном од 1.000 КМ до 5.000 КМ казниће се за прекршај правно лице као власник објекта, ако:

а) користи објекат супротно његовој намјени из члана 139. став 1. овог закона,
б) не одржава објекат, његову конструкцију или опрему у складу са чланом 139. ст. 2. и 3. овог закона,

в) не обезбиједи извођење радова техничког осматрања из члана 139. став 4. овог закона,
г) не предузме хитне мјере за отклањање опасности у случају оштећења објекта која угрожава стабилност самог објекта, представља опасност за сусједне објекте или сигурност људи из члана 139. став 5. овог закона и

д) на захтјев службе за документацију не доставља потребне податке и документацију супротно одредби члана 52. став 3. овог закона.

(2) За прекршај из става 1. овога члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном од 100 КМ до 500 КМ.

(3) За прекршај из става 1. овог члана казниће се физичко лице као власник објекта новчаном казном од 100 КМ до 500 КМ.

Члан 177.

Одговорним лицем, у смислу овог закона, сматра се лице овлашћено за заступање у правном лицу или руководилац органа управе надлежног за уређење простора.

Члан 178.

Новчаном казном од 1.000 КМ до 1.500 КМ казниће се за прекршај физичко лице као инвеститор објекта до 400 м² бруто грађевинске површине, ако:

а) не изврши ископчавање објекта прије почетка грађења супротно одредби члана 129. став 1. овог закона,

б) користи сусједно земљиште или јавне површине за градилиште без ваљаног правног основа супротно одредби члана 128. став 5. овог закона,

в) гради без грађевинске дозволе или у супротности са грађевинском дозволом, а није добио измјену или допуну грађевинске дозволе из члана 114. став 1. и члана 90. став 1. овог закона,

г) самовољно изврши прикључење објекта који се гради или је изграђен на инсталације комуналне и друге инфраструктуре супротно одредби члана 114. став 3. овог закона и

д) уклони објекат или његов дио без претходно прибављене дозволе за уклањање из члана 140. став 1. овог закона.

VIII- ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 179.

(1) Јединице локалне самоуправе дужне су да донесу просторне планове у року од двије године од дана ступања на снагу овог закона, а урбанистичке планове и зонинг планове подручја посебне намјене јединице локалне самоуправе, најдуже у року двије године од дана усвајања просторног плана јединице локалне самоуправе.

(2) Уколико јединице локалне самоуправе имају важеће урбанистичке планове у вријеме ступања на снагу овог закона, дужне су донијети регулациони и зонинг планове за урбано подручје јединице локалне самоуправе за које је то предвиђено планом вишег реда, у року годину дана од дана ступања на снагу овог закона.

(3) По истеку рока из става 2. овог члана, а до доношења документа просторног уређења, израда стручног мишљења из члана 55. став 3. овог закона финансира се из средстава јединице локалне самоуправе.

Члан 180.

Документи просторног уређења који су на снази у вријеме ступања на снагу овог закона, примјењују се до доношења нових докумената, а најдуже до истека рока за који су донесени.

Члан 181.

(1) Одлуку о уређењу простора и грађевинском земљишту из члана 65. став 1. овог закона јединице локалне самоуправе су дужне донијети у року од шест мјесеци рачунајући од дана доношења правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације из члана 24. став 3. овог закона.

Члан 182.

Поступци израде и доношења докумената просторног уређења започети прије ступања на снагу овог закона окончаће се по одредбама закона на основу којег су започети.

Члан 183.

(1) Министарство ће у року од три године од дана ступања на снагу овог закона спровести поступак ревизије личних лиценци издатих физичким лицима до дана ступања на снагу овог закона.

(2) Поступак ревизије из става 1. овог члана проводи се на захтјев лица која посједују личну лиценцу Министарства без плаћања трошкова поступка.

(3) У поступку ревизије Министарство ће лицима која испуњавају услове прописане овим законом и прописима донесеним на основу њега обновити личне лиценце које се уносе у званичне евиденције у писаној и електронској форми и објављују се на интернет страници Министарства.

(4) Личне лиценце које се не обнове до истека рока из става 1. овог члана престају да важе.

Члан 184.

Министар ће донијети сљедеће подзаконске акте предвиђене одредбама овог закона:

а) Правилнике и друге техничке прописе из члана 4. став 4. овог закона, према динамици преузимања и усаглашавања домаћег законодавства са прописима ЕУ,

б) Правилник о полагању стручног испита из члана 8. став 2. овог закона, у року три мјесеца од дана ступања на снагу овог закона,

- в) Правилник о садржају, начину израде и доношења докумената просторног уређења из члана 24. став 3. овог закона, у року три мјесеца од дана ступања на снагу овог закона,
- г) Правилник о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације из члана 24. став 3. овог закона, у року од шест мјесеци од дана ступања на снагу овог закона,
- д) Правилник о изради и доношењу докумената просторног уређења по скраћеном поступку из члана 48. овог закона, у року четири мјесеци од дана ступања на снагу овог закона,
- ђ) Правилник о методологији прикупљања података за јединствени просторно-информациони систем из члана 50. став 3. овог закона, у року од три мјесеца од дана ступања на снагу овог закона,
- е) Упутство о форми, садржају и начину издавања локацијских услова из члана 58. став 6. овог закона, у року од три мјесеца од дана ступања на снагу овог закона,
- ж) Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката за несметано кретање дјете и лица са умањеним тјелесним способностима из члана 83. став 2. овог закона, у року од три мјесеца од дана ступања на снагу овог закона,
- з) Правилник о пројектовању, изради и одржавању лифтова из члана 85. став 1., њиховом стављању на тржиште, редовним и периодичним прегледима, у року шест мјесеци од дана ступања на снагу овог закона
- и) Правилник о минималним захтјевима за енергетску ефикасност зграда и методологију прорачуна енергетских карактеристика зграда из члана 89. овог закона, у року девет мјесеци од дана ступања на снагу овог закона,
- ј) Правилник о садржају и контроли техничке документације из члана 91. став 2. овог закона, у року од три мјесеца од дана ступања на снагу овог закона,
- к) Правилник о израчунавању површине и запремине објекта из члана 92. у року од шест мјесеци од доношења овог закона,
- л) Правилник о условима за издавање и одузимање лиценци за израду докумената просторног уређења, израду, ревизију и нострификацију техничке документације, грађење и надзор над грађењем објеката и издавање енергетског сертификата зграда за физичка и правна лица из члана 113. став 3. овог закона, у року од четири мјесеца од дана ступања на снагу овог закона,
- љ) Правилник о вршењу техничког прегледа објеката и издавању употребне дозволе и осматрању тла и објеката у току њихове употребе из члана 135. став 6. овог закона у року од шест мјесеци од дана ступања на снагу овог закона,
- м) Правилник о саставу, начину избора, начину рада и разрјешењу судија суда части, у року од 9 мјесеци,
- н) Правилник о начину израчунавања корисних површина и запремина објеката из члана 92. у року од девет мјесеци од дана ступања на снагу овог закона и
- ј) друге подзаконске акте када се укаже потреба за њиховим доношењем.

Члан 185.

Управни поступак покренут пред надлежним органом до дана ступања на снагу овог закона окончаће се по одредбама закона који је био на снази у вријеме покретања поступка, осим ако је овај закон повољнији за инвеститора.

Члан 186.

Одредбе овог закона о енергетској ефикасности примјењиваће се након доношења подзаконских аката из области енергетске ефикасности прописаних овим законом и Законом о енергетској ефикасности.

Члан 187.

(1) Ступањем на снагу овог закона престаје да важи:

- а) Закон о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, 55/10),
б) Закон о грађевинском земљишту („Службени гласник Републике Српске“, 112/06).

(2) До доношења подзаконских аката из чл. 184. овог закона, примјењиваће се до тада важећи подзаконски акти, уколико нису у супротности са одредбама овог закона.

Члан 188.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Српске“.

Број:

ПРЕДСЈЕДНИК
НАРОДНЕ СКУПШТИНЕ

Датум:

Мр Игор Радојичић