



PROVISIONAL INSTITUTIONS OF SELF GOVERNMENT

KUVENDI I KOSOVËS
СКУПШТИНА КОСОВА
ASSEMBLY OF KOSOVO

Zakon Br. 2004/ 15

O IZGRADNJI

Skupština Kosova,

Na osnovu Uredbe UNMIK-a br. 2001/ 9 od 15. maja 2001. godine o Ustavnom Okviru za Privremene institucije samouprave Kosova, naročito Poglavlja 5.1 (i, p), 5.7, 9.1.26 (a) i 9.3.3;

U cilju uređenja izgradnje na Kosovu, usklađivanja sa evropskim građevinskim standardima, bezbednosti na rau, zaštite okoline i poboljšanja kvaliteta života građana,

Usvaja:

ZAKON O IZGRADNJI

POGLAVLJE I

OPŠTE ODREDBE

Ciljevi i delokrug sprovođenja

Član 1

1.1.Ovim zakonom se utvrđuju osnovni zahtevi za projektovanje, izgradnju, upotrebu građevinskih proizvoda, stručni nadzor i postupak izdavanja građevinskih dozvola, dozvola za upotrebu i građevinsku inspekciju.

1.2. Odredbe ovog Zakona uređuju uslove projektovanja i građevinske uslove u pogledu javne sigurnosti i zaštite okoline na Kosovu.

1.3. Odredbe ovog Zakona koje se odnose na projektovanje i izgradnje biće primenjene i na druge građevinske objekte, osim ukoliko je drugačije propisano ovim Zakonom ili administrativnim uputstvom.

Značenje izraza

Član 2

Izrazi upotrebljeni u ovom Zakonu imaju sledeće značenje:

Projekat: Planirani kompleks izgradnje sa tehničkim karakteristikama, izgradnje i situiranja, uključujući način izvođenja građevinskih radova. Projekat se sačinjava radi utvrđivanja koncepta objekta kao predprojekat i idejni projekat; određivanja uslova i načina izgradnje kao glavni i izvodljivi projekat; radi kompletiranja dokumentacije posle izgrađenog objekta i u cilju njegovog održavanja kao projekat izgrađenog objekta.

Izgradnja: Podizanje, postavljanje, zamenjivanje, renoviranje, proširenje, adaptacija promene namene i rušenje građevinskog objekta, osim radova na održavanju postojećih objekata kao i manjih radova koje bliže utvrđuju nadležni opštinski organi u opštinskim uputstvima, za koje postoji privremena građevinska dozvola ili za koje nije potrebna građevinska dozvola; ovaj izraz podrazumeva promene funkcije ili korišćenja nekretnine koje odstupaju od urbanističkog plana.

Objekt gradnje: fizička struktura povezana sa zemljištem koja se sastoji od rezultata gradnje, uključujući i preziđivanje, konstrukciju ili i posebnu instalacionu opremu što zajedno predstavlja tehničko-građevinsku celinu. Ovaj izraz takođe obuhvata parkirališta za vozila, magacinski prostor i kamping prostor.

Zgrada: Pokrivena fizička struktura podobna za samostalno korišćenje i namenjena za smeštaj ljudi, životinja ili stvari.

Održavanje zgrade: Praćenje stanja zgrade i preduzimanje građevinskih i drugih radova, kao i odgovarajućih mera u funkciji održavanja zgrade, koje ne menjaju uslove lokacije prema kojima je zgrada izgrađena.

Rušenje i uklanjanje zgrade: Preduzimanje građevinskih i drugih radova kojima se ruši ili uklanja zgrada ili samo jedan njen deo, uključujući čišćenje parcele od otpadaka, građevinskih materijala i otpadaka prouzrokovanih rušenjem i udaljavanjem materijala.

Dogradnja i nadgradnja: Preduzimanje građevinskih i drugih radova kojima se proširuje postojeća zgrada kao novi deo zgrade prostirane na zemljinoj površini, odnosno kao novi etaž uključujući i krov, pri čemu se menjaju uslovi lokacije prema kojima je zgrada izgrađena.

Obnova: Preduzimanje građevinskih radova i drugih mera u postojećoj zgradi kojima se vrši saniranje, adaptacija, dogradnja i nadgradnja, uklanjanje dela zgrade, promena konstrukcionih elemenata radi stabilnosti zgrade; promena ili vođenje novih instalacija i opreme, promena namene zgrade, tehnološkog procesa i spoljnog izgleda; utiče se na sigurnost susednih zgrada i lokacija i životne sredine; menjaju se uslovi zaštita prirodnih vrednosti i trajnih kulturnih vrednosti koja su pod zaštitom (izuzev radova na konzervaciji i restauraciji) pri čemu su izmenjeni lokacioni uslovi prema kojima je zgrada izgrađena.

Oprema: Montirane mašine, tehničke instalacije, mašine za obradu i drugi proizvodi koji su u upotrebi u procesu gradnje.

Pripremni radovi: Izgradnja privremenih pomoćnih objekata, izvršenje drugih zadataka za potrebe organizovanja na građevinskoj lokaciji i korišćenje odgovarajuće tehnologije izgradnje.

Proizvod gradnje: Proizvod namenjen za stalno korišćenje u postupku izgradnje, između ostalog, građevinski materijal, montažni elementi građevinske strukture, sastavljene komponente.

Građevinska lokacija: Prostor na kojem se izvodi gradnja, lokacija objekta i okolni prostor koji se privremeno koriste za građevinske radove.

Privremeni objekat: Građevinski objekti koji su privremeno postavljeni za potrebe građevinskih radova privremenog karaktera za odgovarajuću građevinsku tehnologiju kao i za organizovanje sajмова, javnih manifestacija i slično.

Mesto stanovanja: Zgrada namenjena isključivo za stanovanje na zasebnoj građevinskoj parceli koja pokriva ukupnu površinu od 450m², a sastoji se najviše od podruma i tri sprata, računajući površinu pomoćnih objekata (garaže, magacina, kotlova itd.) ako su izgrađeni na istoj parceli.

Vlasnik: Lice u čijoj je državini nepokretnost ili građevinski objekat na kojem je dozvoljena gradnja i koje dokaže svoje vlasništvo.

Susedi: Vlasnici ili stanari okolnih nepokretnosti.

Učesnici u izgradnji: Investitor, projektant, izvođač, nadzorni inženjer i sva lica koja su uključena u proces gradnje.

Inspektor: Član ustanove za nadzor nad izgradnjom, koji radi na nivou ministarstva ili opštine.

Ministarstvo: MOPP označava Ministarstvo okoline i prostornog planiranja.

Opšti zahtevi

Član 3

3.1. Zgrade moraju da budu projektovane, izgrađene, adaptirane (sa promenjenom namenom), rušene i održavane na način koji će da isključi postojanje opasnost po javni red i bezbednost, a naročito po ljudski život i zdravlje, okolinu, stabilnost susednih zgrada i javnih postrojenja. Izgradnja mora da postigne optimalni nivo mehaničke otpornosti, stabilnosti, zaštite od požara, sanitarnih uslova, zaštite zdravlja i okoline, bezbednosti pri korišćenju, toplotne i zvučne izolacije.

3.2. Proizvodi gradnje mogu da se koriste samo ako njihovo korišćenje služi izgradnji zgrada koje, uz normalno održavanje, mogu da ispune uslove propisane ovim Zakonom tokom vremenskog perioda prikladnog za korišćenje za predviđenu namenu i koje su same po sebi podobne za nameravanu svrhu.

3.3. U skladu sa obavezama utvrđenim u stavovima 1 i 2 ovog člana, biće uzeti u obzir postojeći propisi u skladu sa propisima i praksom Evropske zajednice.

3.4. Rušenje i promena namene građevinskih objekata uređuju stavovi 1, 2 i 3 ovog člana.

Dopuna u sprovođenju

Član 4

Za sprovođenje ovog Zakona i propisa donetih na osnovu njega, biće primenjen Zakon o opštem upravnom postupku, osim ukoliko je drugačije propisano.

POGLAVLJE II

OSNOVNI ZAHTEVI ZA IZGRADNJU

Mehanička otpornost i stabilnost

Član 5

5.1. Svaka zgrada treba se projektovati i izgraditi kako u celini tako i u pogledu svakog svog sastavnog dela, da bude sposobna da samostalno stoji. Izgradnja ne sme da predstavlja rizik za stabilnost susednih parcela ili bilo koje druge zgrade, niti sme da uvodi dodatnu opterećenost na geološku strukturu okolnih parcela.

5.2. Dozvoljeno je da izvestan broj fizičkih struktura zajednički koristi građevinske elemente pod uslovom da zajednički elementi mogu da budu očuvani u slučaju rušenja bilo koje od tih zgrada.

Zaštita od požara

Član 6

6.1. Zgrade moraju da budu projektovane i izgrađene tako da sprečavaju izbijanje ili širenje požara i gasova, a u slučaju požara da omoguće:

- a. stabilnost zgrade u određenom vremenskom trajanju koje će da bude utvrđeno administrativnim uputstvom;
- b. sprečavanje požara i širenje gasova unutar zgrade;
- c. sprečavanje širenja požara na okolne zgrade;
- d. pristup vozilima i sredstvima za gašenje požara;
- e. evakuisanje ljudi i životinja i uspešno gašenje požara.

6.2. Zabranjena je upotreba lako zapaljivih materijala. To ne važi za materijale koji u kombinovanoj upotrebi sa drugim materijalima prestaju da budu lako zapaljivi.

6.3. Zgrade koje su zbog svog položaja, vrste izgradnje ili upotrebe posebno osetljive na udar groma ili na kojima bi udar groma mogao da ima ozbiljne posledice, moraju da budu opremljene sistemom stalne zaštite od gromova.

Zaštita sanitarnih uređaja, zdravlja i okoline

Član 7

7.1. Zgrade moraju da budu projektovane i izgrađene tako da budu prikladne za planiranu upotrebu uz izbegavanje opasnosti i nepotrebnih smetnji od vode, vlage, biljnih i životinjskih štetočina i bilo kojih drugih hemikalija, fizičkih ili bioloških supstanci ili štetnog zračenja. Građevinske lokacije moraju da budu pogodne za predviđenu gradnju.

7.2. Proizvod gradnje i oprema moraju da budu izvedeni i povezani, prilagođeni i održavani kako bi otklonili svaku opasnost ili nefunkcionalnost tokom upotrebe objekta gradnje.

Toplotna i zvučna izolacija i zaštita od vibracija

Član 8

8.1. Građevinski objekti moraju se projektovati i graditi tako da imaju izolaciju od temperature prilagođene upotrebi i klimatskim uslovima.

8.2. Zgrade moraju da budu opremljene odgovarajućom zvučnom izolacijom prema svojoj nameni. Svaka buka unutar zgrade zahteva zvučnu izolaciju koja sprečava opasnost od nepotrebnog uznemiravanja koje može da ugrozi ljudsko zdravlje.

8.3. Vibracije koje nastaju unutar ili izvan zgrade moraju da budu ublažene kako bi sprečile bilo koju opasnost ili nepotrebno uznemiravanje

Rastojanje između zgrada

Član 9

9.1. Rastojanje između zgrada mora da bude izraženo udaljenošću od spoljnih zidova i bez ikakvih konstrukcija. Rastojanje u smislu ovog člana nije neophodno ukoliko važeći urbanistički plan sadrži odredbe o rastojanju između zgrada.

9.2. Rastojanje između građevinski objekata gde postoji razvojni urbanistički plan i tamo gde ne postoji regulativni urbanistički plan regulisane se administrativnim aktima od strane Ministarstva.

Korišćenje zgrade, bezbednost i trajnost

Član 10

Uz pravilno održavanje, svaka zgrada ili njen deo mora da bude u stanju da ispunjava propisane uslove iz članova 5. – 8 ovog Zakona, u skladu sa njenom namenom i vekom trajanja.

Izuzeci

Član 11

11.1. U slučaju izgradnje povezane sa zgradom evidentiranom u registru objekata od kulturno-istorijske vrednosti, može da bude odobren izuzetak od članova 5-9. ovog Zakona.

11.2. Izuzetke odobrava Ministarstvo zajedno sa odgovarajućom Ministarstvom kulture, omladine i sporta.

11.3. Smatraće se da je Ministarstvo kulture, omladine i sporta dalo saglasnost ako ne dostavi mišljenje u roku od 30 dana od dana prijema zahteva.

Specifikacija tehnikom regulativom

Član 12

Specifikacije osnovnih zahteva datih u članovima 5.- 8. ovog Zakona, naročito u pogledu zidova, plafona, krovova, stepeništa, izlaza za slučaj nužde, liftova, otvora, vodovoda i kanalizacije, električnih i toplotnih sistema, prostorija za stanovanje, stanova i prizemnih i posebnih zgrada kao i drugih građevinskih objekata utvrdiće administrativno uputstvo. Ove specifikacije treba da utvrde tehnicke uslove za upotreba građevinskih objekata od lica sa nedovoljnim fizički sposobnostima.

POGLAVLJE III

PROIZVODI GRADNJE I TEHNIKA IZGRADNJE

Odobrenje proizvoda gradnje

Član 13

13.1. Proizvodi gradnje mogu da se koriste u izgradnji samo ako im je kvalitet usaglašen sa međunarodno prihvaćenim tehničkim normama, naročito normama EU-direktive 89/106/EWG i 93/68/EWG ili drugih zemalja OECD važećim za odnosnu kategoriju, ili ako na drugi način odgovaraju opšte prihvaćenim propisima i praksi.

13.2. Departman za građevinarstvo i standardizaciju Ministarstva za trgovinu i Industriju utvrđuje kriterijume građevinskih proizvoda u skladu sa normama navedenim u stavu 1 ovog člana. Ovi kriterijumi se utvrđuju posebnim podzakonskim aktom.

13.3. Bez obzira na nadležnosti drugih ministarstava, Ministarstvo svojim administrativnim uputstvom utvrđuje spisak proizvoda koji su u upotrebi na Kosovu i koji su prihvatljivi i prikladni za dalju upotrebu u skladu sa gorenavedenim kriterijumima.

13.4. Građevinski proizvodi koji nisu u sadržani u registru iz stava 3 ovog člana mogu da budu korišćeni uz dokaz da ti proizvodi ne odstupaju od opšte prihvaćenih propisa i prakse. Ministarstvo svojim administrativnim uputstvom određuje materijalne i procesne detalje za dobijanje ovog odobrenja.

Odobrenje tehnika izgradnje

Član 14

14.1. Tehnike izgradnje koje značajno odstupaju od tehničkih propisa o izgradnji ili za koje ne postoji opšteprihvaćen propis ili praksa, mogu da budu upotrebljene u građevinarstvu samo ako je data opšta tehnička saglasnost ili tehnička saglasnost za konkretni slučaj.

14.2. U slučajevima kada ne postoji opasnost shodno članu 3. ovog Zakona, Ministarstvo može da odluči da nije potrebna opšta tehnička saglasnost ni tehničku saglasnost za konkretan slučaj. Ministarstvo utvrđuje odnosne detalje administrativnim uputstvom.

POGLAVLJE IV

GRAĐEVINSKA LOKACIJA

Opšti zahtevi za građevinsku lokaciju

Član 15

Građevinski radovi izvode se na građevinskim lokacijama koje su postavljene i održavane tako da ne predstavljaju opasnost po javni red i bezbednost, a naročito ne po život, zdravlje ljudi, okolinu i stabilnost okolnih zgrada.

Posebni zahtevi u pogledu bezbednosti, prilaza javnim i privatnim mestima i završetak izgradnje

Član 16

16.1. Ako izvođenje građevinskih radova može da ugrozi druga lica, potencijalno opasno područje mora da bude izolovano i jasno označeno znacima upozorenja. Ukoliko bude potrebno, građevinska lokacija mora da bude obezbeđena ogradom i zaštitom od predmeta u padu. Treba obratiti posebnu pažnju da konstrukcija ne ugrožava prolaznike.

16.2. Prema potrebi, moraju da budu preduzete odgovorajuće mere za smanjenje buke, zaštitu od zagađenja vazduha i zaštitu zemljišta i podzemnih voda od zagađenja. Ministarstvo može da utvrdi dodatne uslove za posebne mere zaštite administrativnim uputstvom.

16.3. Kad građevinski radovi zahtevaju pristup javnom prostoru, investitor mora da podnese zahtev za privremeno korišćenje javnog prostora u meri u kojoj je to potrebno za pravilno obavljanje građevinskih radova. Opština može od investitora da naplati izdavanje dozvole.

16.4. Investitor mora da dobije saglasnost suseda čiji plac treba da koristi tokom građevinskih radova.

16.5. Privremena konstrukcija i oprema kao što su skele mora da bude bezbedna i stabilna i da ispunjava zahteve iz članova 5.-8. ovog Zakona.

16.6. Nakon završetka izgradnje, sa građevinske lokacije moraju da budu uklonjeni građevinska oprema, materijal, šut i slično. Okolno područje mora da bude vraćeno u prvobitno ili planirano stanje.

Obavezna dokumentacija za vreme izgradnje u građevinskoj lokaciji

Član 17

17.1. Posle izdavanja građevinske dozvole, na građevinskoj lokaciji mora da bude postavljena tabla sa natpisom koju izda nadležan organ tako da bude jasno vidljiva. Tabla mora da sadrži informacije o izdatoj građevinskoj dozvoli, podatke o učesnicima, datum i broj dokumenta. Tabla mora da bude postavljena pre početka građevinskih radova.

17.2. Na zahtev, mora da bude stavljena na uvid sledeća dokumentacija:

- a. Odluka nadležnog organa o registraciji firme;
- b. Identifikacija odgovornih učesnika: ime i prezime projektanta, izvođača, nadzornog inženjera i nadzornog organa;
- c. Građevinska dozvola zajedno sa priloženom dokumentacijom;
- d. Sve druge dozvole izdate u okviru građevinske dozvole;
- e. Dokumentacija o testiranju građevinskih proizvoda i građevinska oprema;
- f. Izveštaj o radovima (građevinski dnevnik, knjiga inspekcije, knjiga građevinskih radova).

17.3. Fizičko lice koje samo investira i gradi svoju kuću mora da stavi na uvid građevinsku i sve druge dozvole izdate uz građevinsku dozvolu.

POGLAVLJE V

UČESNICI UKLJUČENI U PROCES IZGRADNJE

Osnovno načelo

Član 18

18.1. Učesnici u procesu gradnje su:

- Investitor
- Projektant
- Revizor
- Izvođač
- Nadzorni inženjer

18.2. Tokom procesa izgradnje, uključeni učesnici odgovorni su u okviru svojih zasebnih nadležnosti da obezbede poštovanje svih propisa i zahteva prema zakonima, naročito prema ovom Zakonu.

18.3. Projektant, nadzorni inženjer i revizor moraju da imaju završen stručni ispit. Program, uslove, način i ostala važna pitanja za polaganje stručnog ispita i licencu određuje Ministarstvo sa administrativnim aktima.

Investitor

Član 19

19.1. Bilo koje pravno ili fizičko lice ima pravo da gradi i da podnese zahtev za dobijanje građevinske dozvole na području Kosova.

19.2. Za projektovanje, izgradnju i stručni nadzor nad gradnjom investitor angažuje kvalifikovana lica na ovim poslovima prema odredbama ovog zakona. Investitor je odgovoran za ispunjavnje svih zahteva prema ovim i drugim zakonima za dobijanje građevinske dozvole, obaveštenja i uverenja u vezi sa delatnostima.

19.3. Fizičko lice koje je investitor porodične kuće ili fizički malih gradnji koje traže građevinsku dozvolu može obvljati poslove projektovanja i nadzora ako ima potrebnu kvalifikaciju iz oblasti arhitekture i građevinarstva. U slučaju fizički malih građenja ili porodičnih kuća u seoskim sredinama, Opština može da odobri proceduralne olakšice u vezi sa angažovanjem projektanta i nadzornog inženjera.

Budući vlasnik porodične kuće može da bude izvođač građevinskih radova sam ili uz pomoć suseda.

Investitor koji vrši građevinske radove na svoje ime a u korist nepoznatog kupca (stambene i druge zgrade namenjene izvodu tržištu) dužan je da za stručni nadzor imenuje treće lice. Bilo koje rušenje koje zahteva odobrenje ne može da obavi vlasnik stambenog objekta ili kuće ni uz pomoć suseda. To može da obavi ovlašćeno pravno lice.

19.4. Ako tokom izgradnje dođe do promene investitora, novi investitor dužan je da napismeno obavesti građevinski nadzorni organ o promeni investitora u roku od 8 dana.

Projektant

Član 20

20.1. Projektant je ovlašćeno lice za projektovanje koji ispunjava uslove utvrđene posebnim zakonom i odredbama ovog zakona. On je odgovaran za izradu projekta sa svim detaljima, predračunima i uputstvima shodno zahtevima iz posebnih uredbi i zakona, a naročito ovog zakona.

20.2. U slučaju da projektant nema zahtevano stručno znanje ili iskustvo iz date oblasti, moraju da budu postavljeni stručnjaci kvalifikovani za tu oblast. Ti stručnjaci odgovorni su da obezbede da svi specijalizovani projekti budu propisno koordinisani i usaglašeni sa važećim tehničkim propisima.

Izvođač

Član 21

21.1. Izvođač je fizičko ili pravno lice odgovorno da obezbedi propisnu realizaciju radova za koje je angažovan u skladu sa važećim propisima i projektom, kao i za propisno organizovanje i bezbednost rada na građevinskoj lokaciji. Dužan je da obezbedi skladištenje sveg materijala, opreme i proizvoda gradnje u skladu sa Poglavljem III ovog Zakona. Odgovoran je da pruži dokaz o kvalitetu proizvoda i opreme prema zahtevima ovog Zakona. Odgovoran je za gradnju u skladu sa građevinskom dozvolom i odobrenjem lokacije. On ne sme da započne radove niti da dopusti izvođenje radova pre nego što obezbedi da su svi potrebni projekti i uputstva dostupni na mestu izgradnje.

21.2. Ako u izgradnji učestvuju dva ili više izvođača investitor je dužan da postavi odgovornog izvođača za usklađivanje njihovog rada.

21.3. Izvođač postavlja vodećeg inženjera na građevinskoj lokaciji odgovornog za izgradnju ili faze izgradnje.

21.4. Izvođač je odgovoran za obaveštavanje investitora o nedostacima tokom procesa izgradnje.

21.5. Izvođač mora da dokaže specijalizovano znanje i iskustvo i da ima dozvolu da radi koju je izdalo nadležno ministarstvo. Iskusan i ministarstvo svojim administrativnim uputstvom utvrđuje uslove i mere za izdavanje dozvole za rad..

Nadzorni Inženjer

Član 22

22.1. Nadzorni inženjer je ovlašćeno lice za stručni nadzor koje odgovoran za izvođenje projekata i građevinskih radova u skladu sa Zakonom o prostornom planiranju, odredbama ovog zakona, postojećih koda i projekata za koje je izdata građevinska dozvola.

On treba da da potrebna uputstva i da obezbedi sigurno tehničko funkcionisanje gradilišta i koordinaciju rada izvođača, ako nema više od jednog izvođača. Međutim ne utiče na odgovornost izvođača. On je dužan da informiše investitora o manjkavostima ili neurednostima u toku izgradnje.

22.2. Inženjer treba da ima potrebno iskustvo. Ako u nadzoru učestvuje više inženjera, određuje se glavni nadzornik koji angažuje jednog ili više inženjera (eksperata odgovarajućih oblasti) koji su odgovorni za obavljanje zadataka kojima su zaduženi. Glavni nadzorni inženjer je odgovoran za koordinaciju poslova koji obavljaju stručni inženjeri, kao i svoj rad i rad među inženjerima.

22.3. Ministarstvo će administrativnim aktom urediti odobravanje, obučavanje, završetak kao i stručno testiranje inženjera i podelu zadataka na pojedine inženjere.

Revizor

Član 23

23.1. Revizor je ovlašćeno lice za kontrolu projekta. Posao revizora može da obavi projektant koje kvalifikovan za projektovanje i ima odgovarajuće iskustvo iz oblasti projektovanja, te sledstveno vrši pregled određenog dela projekta.

23.2. Investitor može da angažuje revizora koji pomaže i usmerava poštovanje svih propisa shodno zakonu. Glavni zadatak revizora je da proverava tehničke detalje projekta i izgradnje.

23.3. Kvalifikacije i ovlašćenje za angažovanje na konsultacijama vezano za projekat izdaje Ministarstvo. Ministarstvo administrativnim uputstvom utvrđuje standarde kvalifikacije, uslove i mere za ovlašćivanje revizora.

23.4. Revizor ne može da izvrši pregled projekta u čijoj obradi je učestvovao delimično ili u celosti, ili kad je projekat delimično ili u celosti obrađen od pravnog lica kod koga je zaposlen.

POGLAVLJE VI

PROJEKTI

Osnovno načelo

Član 24

Zavisno od cilja i nivoa obrade, projekat se obrađuje tako da se objekat gradi shodno zahtevima ovog zakona. Prema cilju i nivou obrade projekti se dele na:

- prednacr
- idejni projekat
- glavni projekat
- projekat izvodljivosti
- projekat izvođenog objekta

Prednacr

Član 25

Prednacr sadrži analize o široj lokaciji; moguće varijante rešenja u pogledu prostornog prilagođavanja; podatke o prirodnim poslovima, procenu uticaja na sredinu – shodno odredbama Zakona o zaštiti životne sredine; podatke funkcionalnom i racionalnom aspektu usvojenog rešenja; tehničko- tehnološki koncept i način obezbeđivanja tehničke infrastrukture; podatke o istorijsko – kulturnim objektima ili zonama; opravdanost investicija u kapitalne objekte.

Idejni projekat

Član 26

Idejni projekat predstavlja tehničku dokumentaciju koja sadrži osnovne i druge podatke neophodne za izradu glavnog projekta u vezi sa uskom lokacijom i načinom postavljanja objekta; procene o uticaju na životnu sredinu kao mere za sprečavanje ili smanjenje

negativnih uticaja na životnu sredinu shodno odredbama Zakona o zaštiti životne sredine; osnovno rešenje oblika i funkcije kao i tehnička rešenja objekta; preliminarne procene stabilnosti i bezbednosti objekta; idejno rešenje za tehničku infrastrukturu, podatke za objekte ili istorijske i kulturne zone; tehnološke šeme, približnu cenu koštanja izgradnje; prevoz, održavanje, predlog za obezbeđenje energije i dr.

Glavni projekat

Član 27

27.1. Glavni projekat predstavlja celinu uzajamno usklađenih projekata kojima se pruža tehničko rešenje objekata. Glavni projekat izgrađuje se prema uslovima utvrđenih urbanističkom dozvolom i na osnovu nje izdaje se građevinska dozvola.

27.2. U zavisnosti od tehničke strukture zgrade, glavni projekat sadrži:

- a. arhitektonski projekat,
- b. građevinski projekat,
- c. projekat hidrotehničkih i elektrotehničkih instalacija, odnosno za vodovod, kanalizaciju, električnu struju i grejanje;
- d. razmere i predračun svih radova;
- e. projekat postojećeg stanja za objekte koji se grade;
- f. geotehničke podatke, a po potrebi i podatke za radove na ispitivanju lokacije objekta;
- g. izveštaj o zaštiti životne sredine, za objekte čija je namena utvrđena kao delatnost koja može ugroziti životnu sredinu, shodno Zakonu o zaštiti životne sredine;
- h. izveštaj o zaštiti od požara i eksplozija.

27.3. U zavisnosti od vrste zgrada, prema stavu 2. tačkaka (a) ovog člana, arhitektonski projekat sadrži:

- a. rešenje situacije;
- b. sve osnove objekta;
- c. najmanje dva preseka;
- d. sve izgleda;
- e. tehnički opis;
- f. ostale grafičke delove po potrebi.

27.4. Glavni projekat jednog objekta može se koristiti i za izgradnju drugih objekata sličnih ovom, ako se prethodno postigne sporazum između investitora i projektanta i pod uslovom da se glavni projekat prilagođava uslovima gradnje na parcelama na kojima se objekat gradi.

27.5. Tipiski projekat može biti sastavni deo jednog jedinog projekta, stav 1. ovog člana.

Izvođenje projekta

Član 28

Projekat za izvođenje radova koristi se za gradnju objekta. Projektom se razrađuje tehničko rešenje koje je dato u glavnom projektu kojim se u potpunosti definišu detalji

radova koji se izvode na objektu koji se gradi, uključujući karakteristične detalje i šeme stolarskih-metalskih i drugih radova. Na osnovu ovog projekta vrši se tehnički prijem i puštanje u rad objekta.

Projekat izvođenog objekta

Član 29

29.1. Projekat izgrađenog objekta sadrži sve izmene i dopune koje su izvršene u toku izvođenja građevinskih radova.

29.2. Ako u toku gradnje objekta nije došlo do izmene projekta za izvođenje radova, investitor i izvođač građevinskih radova utvrđuju da stanje izgrađenog objekta odgovara stanju u projektu za izvođenje radova.

Potpisivanje i čuvanje projekta

Član 30

30.1. Projektom se mora obezbediti identitet objekta za čiju izgradnju je izrađen projekat. Projekat mora da sadrži naziv objekta, naziv projektanta kao i njegovu potvrdu da je licenciran, odnosno registrovan za obavljanje projektantskih poslova, naziv izvođača radova, naziv investitora, datum izrade projekta.

30.2. Projekat se mora izraditi na papiru ili drugom pristupačnom materijalu za crteže i pisanja, pod uslovom da se onemogućí izmena sadržine, izuzev u slučaju koji je opisan u članu 31.2. ovog zakona.

30.3. Glavni projekat mora čuvati organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole, projektant, investitor i izvođač radova.

30.4. Projekat za izvođenje radova ili projekat izgrađene zgrade mora čuvati investitor za čitavo vreme postojanja objekta.

30.5. Veličina poklapanja u formatu A4 a čuva se u skladu sa Zakonom o arhiviranju, potpis ovlašćenog lica o projektu i njegovih saradnika.

Kontrola projekta

Član 31

31.1. U zavisnosti od građevinskih karakteristika, kontrolom projekta potvrđuje se mehanička izdržljivost i stabilnost projekta, zvučna i toplotna izolacija, zaštita od požara, mere za štednju energije, zahtevi za zaštitu zdravlja i životne sredine, uklanjanju prepreka za pristup lica sa ograničenim fizičkim sposobnostima.

31.2. Revizor koji vrši kontrolu projekta je obavezan da izradi pismeni izveštaj koji je sastavni deo projektne dokumentacije kao i da verifikuje delove projekta.

U izveštaju o pregledu projekta revizor može zatražiti:

- da izvrši pregled projektong dela ostvarenog u odnosu na predviđene građevinske radove pre početka izvođenja radova;
- da izvrši pregled radova u određenoj fazi gradnje.

31.3. Ministarstvo administrativnim aktom utvrđuje sadržinu, način i obim pregleda projekta, način verifikovanja pregledanog projekta, evidentiranje zgrade, odnosno radova za koje se vrši pregled, način verifikovanja najznačajnijih podataka za pregled zgrade.

Utvrđivanje saglasnosti (Nostrifikacija projekta)

Član 32

32.1. Utvrđivanje saglasnosti projekta izrađenog van Kosova, sa odredbama ovog zakona, tehničkim primenjivim pravilima (od sada pa na dalje: nostrifikacija) mora se izvršiti nezavisno od vrste i veličine objekta.

32.2. Nostrifikaciju projekta vrši ovlašćeno lice koje je registrovano za obavljanje projektantskih poslova. U slučajevima kada projektu koji se nostrifikuje nedostaju delovi predviđeni ovim zakonom, lice ovlašćeno za nostrifikaciju može dopuniti nedostajuće delove projekta.

32.3. Izveštaj o nostrifikaciji projekta mora biti preveden na službeni jezik.

32.4. Pravno lice koje vrši nostrifikaciju je obavezno da izradi pismeni izveštaj, da verifikuje projekat i izda potvrdu.

32.5. Postupak za nostrifikaciju, način verifikacije projekta, sadržinu potvrde, način obračuna nadoknade, uslove i mere za izdavanje ovlašćenja službenom licu za vršenje nostrifikacije utvrđuje Ministarstvo svojim administrativnim aktom.

32.6. Ministarstvo izdaje pravnom licu iz stava 2. ovog člana ovlašćenje za vršenje nostrifikacije.

POGLAVLJE VII

GRAĐEVINSKA DOZVOLA

Uslovi za izdavanje građevinske dozvole

Član 33

Izuzev kada je drugačije predviđeno, građevinska dozvola se izdaje za planirane objekte ili aneks, nadziđivanje ili za drugi oblik obnove postojećih objekata, ako su ispunjeni svi uslovi i zahtevi utvrđenih ovim zakonom i ostalim primenjivim zakonima, posebno zahtev za odobravanje lokacije, shodno članu 23. Zakona o prostornom planiranju, kao i ako je izdata građevinska dozvola prema drugim zakonima.

Odgovornosti institucija

Član 34

34.1. Opštine su nadležne za izdavanje građevinskih dozvola za svaku izgradnju osim slučajeva nabrojanih u članu 35 ovog Zakona. Kad izgradnja zahvata područje dve ili više opština, građevinsku dozvolu izdaje opština kojoj je investitor podneo zahtev. Opština koja je izdala građevinsku dozvolu mora da koordiniše rad sa drugom opštinom.

34.2. Dotično Ministarstvo je nadležno za izdavanje građevinskih dozvola za izgradnju objekata nabrojanih članom 35 ovog zakona i u skladu sa drugim zakonima na snazi.

Član 35

35.1. Spisak objekata

a. Unutrašnja komunikacija i telekomunikaciona postrojenja

- i Javni putevi koji povezuju celu teritoriju Kosova a takode su povezani sa sastavnim delovima glavnih javnih regionalnih i evropskih magistrala.
- ii Železnica i prateći objekti, fabrička postrojenja i oprema osim industrijskih i drugih koloseka.
- iii Javni aerodromi koji su namenjeni za letelice sa dozvoljenom težinom preko 5,7 tona i prateći objekti kao što su tornjevi, magacini, hangari i slično.
- iv Javne zgrade sa telekomunikacionim kapacitetima i prostorije radija i televizije na državnom (javnom) nivou.

b. Energetski objekti

- i Elektrane kapaciteta preko 20 MW.
- ii Dalekovodi preko 110 kW, pod-stanice i sastavni delovi dalekovoda.
- iii Naftovodi i gasovodi koji imaju mogućnost javnog protoka i njihova oprema i uređaji.

c. Hidroelektrane

- i Objekti za zaštitu i regulisanje lokalnih i javnih voda,
- ii Akumulacione brane ili obezbeđeni prostor sa odgovarajućim objektima koji zadovoljavaju kriterijume velikih brana.
- iii Hidrotehnički objekti za navodnjavanje površina većih od 2000 ha kao i ribnjaci veći od 500 ha.
- iv Hidrotehnička postrojenja za zaštitu voda sa kapacitetom za više od 50.000 stanovnika ili ekvivalent tome.

- v Hidrotehnička postrojenja sa obaveznim kapacitetom od preko 100 litara u sekundi kao i voda za navodnjavanje, ribarstvo i druge potrebe za korišćenjem vode kapaciteta preko 500 litara u sekundi.
- vi Hidrotehnička postrojenja za flotaciju (tok flotacije u odnosnim objektima) i hidroelektrane i jezerska pristaništa, kao i postrojenja za korišćenje snage vode za proizvodnju električne energije kapaciteta preko 20 MW.

d. Industrijski objekti

- i Postrojenja za metalurške proizvode, rude i sirovine, rude metaloida, crnu metalurgiju, koks, cement, staklo i celulozu, osnovne hemikalije, rafinerije nafte koje u tehnološkom postupku izazivaju zagađenje i pogoni za postavljanje, skladištenje i držanje eksploziva, u obimu preko 1.000 kg.
- ii Postrojenja za tretiranje otpada.
- iii Postrojenja za obradu, smeštanje i razvrstavanje opasnih materija.

e. Objekti posebne namene

- i Vojni objekti i objekti od posebnog interesa za javnu bezbednost u skladu sa posebnim odredbama.

35.2. Delegiranje nadležnosti

Ministarstvo može ustupiti nadležnosti opštinama za izdavanje građevinskih dozvola, za obnovu i sprovođenje projekata za objekte predviđene stavom 1. ovog člana.

35.3. Propisi za velike brane

Uslovi i mere za zaštitu i održavanje velikih brana koji su dati u članu 35 c) (ii). utvrđuje Ministarstvo administrativnim uputstvom.

Podnošenje zahteva za urbanističku dozvolu

Član 36

Shodno članu 26 Zakona o prostornom planiranju, opština izdaje urbanističku dozvolu kad je predložena izgradnja u skladu sa važećim zakonima, naročito sa razvojnim planovima i planovima za urbano uređenje opština. Za pribavljanje urbanističke dozvole potrebna je sledeća dokumentacija:

- a. Plan lokacije u srazmeri 1/500 i izvod iz urbanističkog plana;
- b. Dokaz o vlasništvu nad zemljom putem izvoda iz katastra ili dokaz o pravu na korišćenje zemljišta ili stana putem saglasnosti vlasnika ili ugovora koji investitoru dopušta da podnese zahtev za izdavanje građevinske dozvole;
- c. Kote parcele i njene karakteristike nivelizacije;
- d. Položaj i broj neposrednih susednih parcela i zgrada, naziv ulice;

- e. Mogućnost priključenja na javnu infrastrukturu i pružanje usluga;
- f. Druga dokumentacija navedena u urbanističkom planu ili drugim propisima.

Potrebna dokumentacija za izdavanje građevinske dozvole

Član 37

37.1. Da bi se dobila građevinska dozvola zahtevu treba priložiti kompletnu tehničku dokumentaciju u smislu člana 26 ovog zakona.

37.2. Dokumentacije mora da sadrži sledeće:

- a. Dokaz o vlasništvu ili o pravu na korišćenje zemljišta uz dokumentaciju opisanu u članu 36 ovog Zakona;
- b. Urbanističku i bilo koju drugu dozvolu koju zahtevaju posebni zakoni;
- c. Detaljni projektni plan uključujući zahteve koji se odnose na priključke na vodovod, elektro sistem, kanalizaciju irazmatranje uticaja na prirodnu i čovekovu okolinu;
- d. Kad ne postoji urbanistički plan a zahtev je podnet za izgradnju porodične zgrade, potrebna je izjava opštine o mogućnosti priključenja na tehničku infrastrukturu;
- e. Pisani zapisnik revizora, naročito uzimajući u obzir otpornost i stabilnost, toplotnu i zvučnu izolaciju i mere štednje električne energije.

Zahtev za izdavanje dozvole za gradnju

Član 38

38.1. Investitor mora da opštini podnese pisani zahtev za izdavanje dozvole za gradnju. U slučajevima kad je Ministarstvo nadležno za izdavanje dozvole za gradnju, opština prosleđuje dokumentaciju Ministarstvu.

38.2. Uz zahtev za izdavanje dozvole za gradnju mora da bude priložena dopunska dokumentacija prema članu 37.2 ovog Zakona. Neki od tih dokumenata mogu da budu predati kasnije uz odobrenje nadležnog organa.

38.3. Tehnička dokumentacija mora da bude predata u tri primerka.

38.4. Potrebno je da zahtev potpiše investitor ili lice koje je on pismeno ovlastio. Dokumenta uz zahtev moraju biti potpisana shodno članu 29 ovog zakona. Ako investitor nije vlasnik parcele mora se zahtevati i podneti dozvola vlasnika parcela za predloženu gradnju, shodno članu 38. 2. ovog zakona.

38.5. Ako se za jednu građevinsku dozvolu prijavljuje više investitora opština može zahtevati da se odredi predstavnika koji će održavati kontakte sa opštinom koji je odgovoran da sprovodi sve obaveze predviđene važećim zakonima.

Razmatranje zahteva za izdavanje građevinske dozvole i početak radova

Član 39

39.1. Građevinska dozvola biće izdata ako su ispunjeni uslovi iz člana 33. ovog Zakona. Građevinska dozvola mora da bude izdata u pisanoj formi u roku od 30 dana od prijema zahteva za izdavanje građevinske dozvole. Rok od 30 dana ne počinje da teče pre podnošenja kompletne dokumentacije opštini. Rok može da da bude produžen za još 30 dana ako projekat ima velikih poteškoća.

39.2. Građevinska dozvola koju je izdalo Ministarstvo prema članu 34.2 ovog Zakona mora da bude izdata u roku od 60 dana od prijema kompletne dokumentacije.

39.3. Opština ili Ministarstvo mogu da odbiju zahtev kad je dokumentacija nepotpuna ili sadrži velike nedostatke. Pre odbijanja zahteva, nadležni organ mora da pruži mogućnost za ispravku ili dopunu dokumentacije u utvrđenom roku, koji ne prelazi 15 dana.

39.4. Građevinska dozvola važi za naslednike u pogledu prava i obaveza.

39.5. Građevinska dozvola biće izdata bez dejstva na privatnu svojinu ili treća lica.

39.6. Građevinski radovi ne smeju da započnu pre pribavljanja građevinske dozvole.

39.7. Pre početka građevinskih radova, područje za izgradnju prema planu mora da bude stabilizovano a visina zgrade utvrđena. Građevinska dozvola i prateća dokumentacija moraju uvek da budu dostupni na lokaciji od početka izgradnje.

39.8. Investitor mora da obavesti nadležni organ napismeno najmanje nedelju dana pre početka građevinskih radova, ili ako dođe do prekida građevinskih radova u trajanju od preko tri meseca.

39.9. Mogu da budu nametnuti dodatni zahtevi za izdavanje građevinske dozvole u cilju otklanjanja bilo kakvih rizika ili nepotrebnog uznemiravanja javnosti ili korisnika zgrade, kad tako nešto nije moglo da bude predviđeno u vreme izdavanja građevinske dozvole

Učešće suseda

Član 40

40.1. Vlasnici susednih nekretnina (susedi) imaju pravo učešća u postupku utvrđenom u stavovima 2-5 ovog člana.

40.2. Pre izdavanja građevinske dozvole, nadležni organ mora da obavesti susede, kad ima razloga da očekuje da prema važećim zakonima može da dođe do uticanja na njihove interese. Susedi moraju da imaju pravo uvida u dokumentaciju i pravo da ih nadležni organ obavesti. Svaka primedba suseda nadležnom organu mora da bude pisana ili data u vidu zapisnika u roku od dve nedelje dana nakon prilike da vide dokumentaciju.

40.3. Susedi ne moraju da budu obavešteni ako su ranije dali saglasnost za predloženu izgradnju.

40.4. Susedi mogu da izaberu svog predstavnika koji će da štiti njihove interese.

40.5. Ako ih ima više od 10 zainteresovanih suseda, opština može da stavi dokumentaciju na uvid i obavestiti zainteresovane susede preko sredstava javnog informisanja. Poziv za obaveštavanje javnosti raspravu može da bude objavljen u dnevnoj štampi ili javnog glasila opštine. Poziv mora da bude objavljen najmanje 15 dana pre javnog obaveštavanje i da sadrži i ime investitora, adresu lokacije, vrstu izgradnje i mesto na kojem javnost može da dobije obaveštenja.

Objekti koji ne zahtevaju građevinsku dozvolu

Član 41

41.1. Građevinska dozvola nije potrebna za podizanje ili izgradnju sledećih struktura:

- a. Podizanje pomoćnih objekata (garaža, kotlova, magazina), koji su izgrađeni na građevinskoj parceli u blizini zajedničkih stambenih zgrada ili porodične zgrade za koje su izdate građevinske dozvole;
- b. Izgradnja ekonomskih objekata ukupne površini od 100 m², širine do 6 m i visine do 4 m namenjene isključivo za poljoprivredne delatnosti;
- c. Izgradnja objekata otpornih na grad, objekata za plovidbu i signalizaciju, za održavanje agregata i slično;
- d. Izgradnja puteva koji služe za eksploataciju šuma i nafte sa naftinih polja, uglja idr.;
- e. Izgradnja zidova visine do 1,50 m;
- f. Izgradnju specijalnih objekata za smeštaj preminulih u blizini groblja;
- g. Postavljanje kioska i drugih objekata konstrukcije do 12 m² ukupne površine;
- h. Postavljanje malih pokretnih uređaja na naftovode i gasovode kapaciteta do 5 m³;
- i. Izgradnja dečijih igrališta;
- j. Izgradnja ograda visine do 1,80 m i izgradnja putne infrastrukture visine preko 1 m ako je okružena uglastom građevinskom parcelom;
- k. Postavljanje zaklona za zaštitu ljudi u javnom saobraćaju;
- l. Postavljanje reklamnih panoa do 6 m²;
- m. Postavljanje kablova i vazdušno priključenje na niskonaponsku i telekomunikacionu mrežu i vodovod postojećeg objekta koji je priključen na javnu infrastrukturu (vodovod, kanalizacija, gasovod, daljinsko grejanje, itd.);
- n. Postavljanje privremenih objekata za potrebe sajmova i javnih manifestacija;
- o. Smeštanje opreme za domaćinstvo.

41.2. Za objekte iz stava 1, tačke (a) – (m) ovog člana, zahteva se odobrenje lokacije shodno Zakonu o prostornom planiranju ako su podignuti na području sa urbanističkim planom.

41.3. Za objekte iz stava 1, tačke (j), (m), (n) i (o), obavezan je idejni projekat;

41.4. Istekom utvrđenog roka od 15 dana od dana zatvaranja sajma ili javne manifestacije, privremeni objekti iz stava 1 tačka (m) ovog člana, moraju da budu uklonjeni.

Spisak Ministarstva za proširenje

Član 42

Ministarstvo može da proširi spisak objekata za koje nije potrebna građevinska dozvola administrativnim uputstvom.

Izgradnja za koju nije potrebna građevinska dozvola

Član 43

43.1. Investitor je dužan da osigura da objekat za koji nije potrebna dozvola bude usklađen sa svim materijalnim zahtevima ovog Zakona.

43.2. Za objekte iz člana 41.2 ovog Zakona, investitor mora da opštini podnese idejni projekat, najkasnije 30 dana pre početka gradnje.

Rekonstrukcija za koju nije potrebna nova građevinska dozvola

Član 44

44.1. U slučajevima kao što je rušenje objekata u gradnji prouzrokovanog elementarnom nepogodom ili ratom, za rekonstrukciju nije potrebna nova građevinska dozvola, odnosno biće korišćena prethodna građevinska dozvola.

44.2. Opština je dužna da organizuje stručnu pomoć i nadzor za završavanje građevinskih radova shodno podnetoj dokumentaciji za prvu građevinsku dozvolu. Ako dokumentacija više ne postoji, rekonstrukcija mora da ispuni osnovne zahteve iz ovog Zakona. Ti zahtevi obuhvataju:

- a. Stabilnost zgrade;
- b. Zaštitu od požara;
- c. Zahteve s aspekta zdravlja i okoline;
- d. Priključak na javnu infrastrukturu.

Građevinska dozvola za aneks, nadziđivanje ili drugi oblik obnove postojeće zgrade

Član 45

45.1. Investitoru može se izdati građevinska dozvola za aneks, nadziđivanje ili druge oblike obnove u postojećem objektu.

45.2. Građevinska dozvola podrazumeva dodatne zahteve ako naknadna inspekcija tehničke dokumentacije i stanja postojeće zgrade pokazuju da su dodatni zahtevi neophodni radi bezbednosti i javnog reda.

Prethodna dozvola

Član 46

46.1. Pre predaje kompletnog zahteva za izdavanje građevinske dozvole, investitori imaju pravo da od nadležnog organa napismeno zatraže izdavanje prethodne dozvole. Rok važenja prethodne dozvole je dve godine.

46.2. Investitor nakon pribavljanja prethodne dozvole može da započne pripremne radove, ali ne i građevinske radove.

46.3. Uz zahtev za izdavanje prethodne dozvole mora da bude priložena ista dokumentacija utvrđena u članu 37 ovog Zakona.

46.4. Prema prilici, treba da bude primenjen član 40 ovog Zakona

Građevinska dozvola za privremene pomoćne objekte

Član 47

47.1. Za privremene pomoćne objekte potrebna je posebna dozvola, ako mogu da utiču na zdravlje ljudi, saobraćaj, kretanje i okolinu u sledećim slučajevima:

- a. Asfaltna baza za postavljanje mešalice za beton i slično, koja se koristi za izgradnju zgrada tokom dužeg vremenskog perioda;
- b. Dalekovodi i trafostanice potrebni za obezbeđenje električne energije na građevinskoj lokaciji;
- c. Pokretna oprema za postavljanje, skladištenje i održavanje eksplozivnih materija potrebnih za izgradnju;
- d. Složeni pripremni radovi sa dejstvom na život i zdravlje čoveka ili stabilnost objekta gradnje.

47.2. Dozvola se izdaje na određeni rok, povezan sa okončanjem radova.

Trajanje važenja građevinske dozvole

Član 48

48.1. Građevinska dozvola ističe ako građevinski radovi ne započnu u roku od 2 godine od dana izdavanja građevinske dozvole.

48.2. Građevinska dozvola može da bude produžena pisanim zahtevom za produženje za jednu godinu, sa pravom ponovnog zahteva. Svaki zahtev za produženje mora da bude u skladu sa uslovima datim u građevinskoj dozvoli.

POGLAVLJE VIII
UPOTREBNA DOZVOLA

Puštanje zgrade u upotrebu

Član 49

49.1. Zgrade ne mogu da se koriste sve dok ne budu propisno završene i bezbedne za upotrebu i dok nadležni organ iz članova 21. i 22. izda upotrebnu dozvolu.

49.2. Nadležni organ izdaje upotrebnu dozvolu ako je završeni građevinski objekat u potpunosti saglasan sa građevinskom dozvolom i drugim važećim propisima i zahtevima.

49.3. Upotrebna dozvola može da bude izdata za završeni građevinski objekat u celini ili za deo zgrade završen pre završetka cele zgrade.

Potrebna dokumentacija za upotrebnu dozvolu

Član 50

50.1. Investitor je dužan da preda:

- a. Potpunu dokumentaciju kao što je predata u zahtevu za izdavanje građevinske dozvole shodno članu 33;
- b. Sliku zgrade;
- c. Pisanu izjavu o završetku radova, koju potpisuju investitor i izvođač;
- d. Konačan izveštaj izvođača;

50.2., Investitor kao fizičko lice koji gradi sopstvenu kuću mora da podnese samo:

- a. Potpunu dokumentaciju kao što je predata u zahtevu za izdavanje građevinske dozvole shodno članu 33;
- b. Sliku zgrade;
- c. Pisanu izjavu o završetku radova, koju potpisuju investitor.

50.3. Član 46.2 biće primenjen na privatne zgrade koje nisu veće od 150 m² i na zgrade za koje je potrebno odobrenje lokacije ili urbanistički plan. .

Izdavanje upotrebne dozvole

Član 51

51.1. Investitor mora da podnese pisani zahtev nadležnom organu koji je izdao građevinsku dozvolu. Predmet mora da bude predat najkasnije jednu nedelju nakon završetka zgrade u celosti ili njenog dela za koji investitor traži delimičnu prethodnu dozvolu.

51.2. Tehnička kontrola biće izvršena najkasnije 30 dana nakon podnošenja zahteva.

51.3. Tehnička kontrola može da bude obavljena na licu mesta ili u kancelariji. Investitor snosi troškove neophodne za izdavanje upotrebne dozvole.

51.4. Investitor mora da predstavlja odluku u pisanom obliku.

Javna knjiga – katastar

Član 52

52.1. Zgrade puštene u upotrebu biće registrovane u posebnom delu katastra.

52.2. Zgrada u toku izgradnje bez upotrebne dozvole može da bude uknjižena ako je pribavljena građevinska dozvola ili odobrenje lokacije. U tom slučaju u posebnoj rubrici mora da bude ubeleženo da nema upotrebne dozvole.

52.3. Uknjiženje je moguće i pre pribavljanja upotrebne dozvole u slučajevima kad je upis potreban radi zalaganja zgrade.

52.4. Službenik u registru dostavlja jedan primerak uknjiženja građevinskoj inspekciji.

52.5. Ministarstvo administrativnim uputstvom utvrđuje profesionalne zahteve za inspeksijski tim, zadatke i obaveze tehničke kontrole i izuzetke od zahteva za uknjiženjem.

POGLAVLJE IX

KORIŠĆENJE I ODRŽAVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA

Korišćenje građevinskih objekata

Član 53

53.1. Korišćenje svakog građevinskog objekta mora da bude u skladu sa izdatom građevinskom dozvolom.

53.2. U slučaju promene namene građevinskog objekta obavezna je nova urbanistička dozvola i nova građevinska dozvola.

Održavanje građevinskih objekata

Član 54

Vlasnik ili korisnik je dužan da održava objekat tako da ne predstavlja opasnost po javni red i bezbednost, naročito ne po život i zdravlje ljudi i okolinu.

POGLAVLJE X

RUŠENJE GRAĐEVINSKIH OBJEKTA

Zahtev za izdavanje dozvole za rušenje

Član 55

55.1. Rušenje bilo kojeg objekta zahteva dozvolu za rušenje. Takva dozvola nije potrebna za građevinske objekte koje definiše član 41 ovog Zakona ili sud.

55.2. Dozvola za rušenje mora da bude izdata u slučajevima koji ne utiču na javni red i bezbednost, naročito život i zdravlje ljudi, okolinu i stabilnost okolnih zgrada. Rušenje mora da bude u saglasnosti sa urbanističkom dozvolom, članom 23.2 Zakona o Prostornom Planiranju i zakonima o zaštiti spomenika kulture.

55.3. Nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, takođe je nadležan za izdavanje dozvole za rušenje.

Potrebna dokumentacija za dozvolu za rušenje

Član 56

Vlasnik ili lice koje ima dozvolu za rušenje treba da podnese sledeću dokumentaciju:

- a. Građevinska dozvola i dokumentacija priložena za dobijanje građevinske dozvole;
- b. Projekat za rušenje uz tehnički opis i izjava o uklanjanju otpada i rehabilitaciji terena;
- c. Izjava o odobrenju uslova na lokaciji;
- d. Za objekte kulturnih spomenika, odgovorajuća dozvola nadležnog organa.

Podnošenje zahteva za izdavanje dozvole za rušenje

Član 57

57.1. Investitor mora da preda opštini pisani zahtev za izdavanje dozvole za rušenje uz svu neophodnu dokumentaciju.

57.2. Zahtevi za taj postupak slede odredbe članova 34-36 i člana 40 ovog zakona.

POGLAVLJE XI

INSPEKCIJA I NOVČANE KAZNE

Građevinski nadzorni organ i organizovanje inspekcije

Član 58

58.1. Inspekciju za sprovođenje ovog Zakona i drugih odredaba koje uređuju izgradnju obavlja građevinska inspekcija u okviru Ministarstva.

58.2. Građevinsku inspekciju vrše opštinski inspektori i glavni inspektori Ministarstva.

58.3. Inspektori su ministarski ili opštinski radnici.

58.4. Inspektori moraju da imaju odgovarajuće profesionalne kvalifikacije i potrebnu opremu za obavljanje svoje funkcije. Inspekcije moraju da zaposle kvalifikovane radnike za javnu administraciju, za oblast građevine, arhitekture. Ministarstvo administrativnim uputstvom utvrđuje detalje o potrebnim kvalifikacijama opštinskih i glavnih inspektora.

Dužnosti građevinskih inspektora

Član 59

59.1. Inspektori nadgledaju rad učesnika u izgradnji, adaptaciji, korišćenju, održavanju i rušenju zgrada, kao i kvalitet građevinskih proizvoda shodno odredbama ovog Zakona i administrativnih uputstava izdatih na osnovu ovog Zakona.

59.2. Organi građevinske kontrole imaju pravo da koriste usluge nezavisnog stručnjaka kvalifikovanog za profesionalno obavljanje svojih dužnosti.

Ovlašćenja inspektora

Član 60

60.1. Inspektor je ovlašćen da obavlja inspekciju zgrada u izgradnji i nakon završetka radova u cilju poštovanja zakona, propisa i zahteva i da učesnici propisno obavljaju svoje obaveze. Inspektor je ovlašćen da kontroliše osnovu i etažu građevinskog objekta prema projektu.

60.2. Inspektor je ovlašćen da učestvuje u testiranju građevinskih proizvoda i montažnih elemenata strukture radi ontrole svake onstrukcije. Inspektor je ovlašćen da tokom vršenja inspekcije uđe na tuđu imovinu, uključujući stanove. U toj meri inspektor je obavezan da čuva nepovredivost stambenog prostora.

60.3. Učesnici u izgradnji dužni su da pruže pomoć inspektoru u obavljanju kontrole i nadzora, naročito u vezi sa inspekcijom postojećih građevinskih objekata ili objekata u izgradnji kao i razmatranju sve potrebne dokumentacije.

60.4. Inspektor vodi evidenciju kontrole i drugih obavljenih zadataka u izveštaju.

60.5. Ministarstvo administrativnim uputstvom utvrđuje pojedinosti o sadržini i vođenju evidencije.

Opšte dužnosti inspektora

Član 61

U sprovođenju inspekcije, inspektor ima pravo i obavezu da izabere jednu od mera propisanih u članovima 62-63 i 70 ovog Zakona. Pritom inspektor ima diskreciono pravo uzimajući u obzir, između ostalog, cilj ovog Zakona, vrstu i obim prekršaja, defekte u štete, i sredstva pomoću kojih će učesnici i druge stranke u izgradnji da isprave narušavanja, defekte ili štetu.

Uklanjanje narušavanja, defekta i štete

Član 62

62.1. Inspektor obezbeđuje poštovanje svih odredaba, propisa i zahteva i da učesnici u izgradnji propisno obavljaju zaduženja.

62.2. U sprovođenju nadzora nad izgradnjom i kvalitetom građevinskih proizvoda, inspektor ima pravo i obavezu da:

- a. Naredi učesnicima da isprave narušavanje važećih propisa i zahteva, koje je utvrdio inspektor, u roku od 15 dana;
- b. Zaustave korišćenje građevine koja nije usaglašena sa važećim propisima ili zahtevima ili koja ugrožava ljudsko zdravlje i okolinu;

- c. Naredi vlasniku postojećeg objekta i objekta u izgradnji, stanaru ili licu koje upravlja stanovima da u određenom roku uklone propuste na zgradi koji su se desili ili su primećeni tokom korišćenja, ako ti propusti mogu da ugroze stabilnost zgrade ili susednih zgrada, zdravlje ljudi ili okolinu. Inspektor ima pravo da naredi hitne i neposredne mere u hitnim situacijama.

62.3. Ako je građevinski objekat ili njegov deo smešten u stabenim prostorijama koje su uknjižene kao objekt od kulturnog značaja ili se nalaze na zakonom zaštićenoj zoni prema važećem Zakonu o prostornom planiranju, inspektor pre donošenja odluke iz stava 2 ovog Zakona, bez odlaganja obaveštava organ nadležan za kulturu.

62.4. Inspektor utvrđuje odgovarajući rok za uklanjanje tih propusta, grešaka, štete ili nekvalitetnog građevinskog proizvoda.

Prekid izgradnje

Član 63

63.1. Inspektor ima pravo i obavezu da naredi prekid daljih građevinskih radova ili izvođenje posebnih radova u sledećim slučajevima:

- a. Objekat je građen bez građevinske dozvole;
- b. Objekat je građen suprotno građevinskoj dozvoli ili u smislu naređenja izdatog shodno članu 62.2 ovog Zakona za otklanjanje narušavanja važećih propisa i zahteva;
- c. Izvođenje građevinskih radova je nastavljeno nakon odluke za iniciranje postupka za opoziv građevinske dozvole;
- d. Kad je u toku rekonstrukcija ili renoviranje zgrade registrovane kao objekat kulture bez građevinske dozvole ili suprotno građevinskoj dozvoli;
- e. Inspektor utvrdi nedostatke i propuste u projektu ili izvođenju građevinskih radova koje mogu da ugroze objekat;
- f. Inspektor utvrdi da objekat u izgradnji ugrožava stabilnost okolnih zgrada ili placeva ili javne infrastrukture ili sličnih objekata.

63.2. U slučaju iz stava 1 ovog člana inspektor može da naredi hitne mere zaštite za postupanje shodno naređenju sve dok postoji potreba.

63.3. U slučaju iz stava 1 tačka (a), ovog člana inspektor može da zatraži od investitora da podnese zahtev za dobijanje građevinske dozvole u ostavljenom roku, osim ukoliko zaključi da nastala situacija ne može da bude u saglasnosti sa zakonom.

63.4. U slučaju iz stava 1 tačke (b), (d), (e) i (f) ovog člana, građevinski inspektor može da ostavi rok za prilagođavanje objekta shodno uslovima iz ovog Zakona.

63.5. U slučaju iz stava 1 tačke (c), (d), (e), i (f) ovog člana, inspektor pre donošenja odluke može da naredi da se građevinski plac zapečati, ili uklanjanje građevinskog materijala, komponenti, opreme i mašina koji se zateknu na građevinskoj lokaciji.

63.6.Pre donošenja odluke iz stava 1 tačka (d) ovog člana, inspektor odmah obaveštava nadležni organ za kulturu i policiju.

63.7.Ministarstvo administrativnim uputstvom utvrđuje način pečaćenja i ulaska na građevinsku parcelu i njenog zatvaranja.

Uklanjanje i rušenje građevinskog objekta

Član 64

64.1.Inspektor ima pravo i obavezu da naredi da zgrada i njeni delovi budu uklonjeni ili vraćeni u prvobitno stanje, ako ne postoji drugi način za obezbeđenje poštovanja važećih propisa i zahteva.

64.2.Rušenje ili uklanjanje vrše se kad:

- a. objekat je izgrađen ili ponovo izgrađen bez građevinske dozvole;
- b. izvođenje radova je nastavljeno posle naređenja o prerkidu izgradnje;
- c. Objekat je izgrađen suprotnograđevinskoj dozvoli, u smislu naređenja izdatog sshodno članu 62.2 ovog Zakona za otklanjanje suprotnosti u odnosu na važeće propise i zahteve;
- d. tokom izgradnje su uočeni propusti na objektu koji ugrožavaju stabilnost zgrade i okolnih objekata ili ugrožavaju zdravlje ljudi i okolinu;
- e. zgrada je izgrađena uz korišćenje građevinskih proizvoda koji se ne pridržavaju važećih tehničkih propisa i zahteva, a izgradnja je bila zabranjena na osnovu član 63.2 ovog Zakona;
- f. vlasnik nije otklonio štetu u roku utvrđenom u odluci donetoj prema članu 62 ovog Zakona, osim u slučaju iz člana 55.3;
- g. privremeni objekat nije uklonjen shodno članu 41 ovog Zakona.

64.3.U slučaju iz stava 1 ovog člana, ukoliko bude potrebno inspektor može da naredi zaštitne mere do sprovođenja naloga.

64.4.U slučaju iz stava 1, inspektor pre donošenja odluke izdaje nalog za pečaćenje građevinske lokacije.

Sprovođenje od strane organa građevinske inspekcije

Član 65

65.1.Ako se investitor, vlasnik zgrade ili vlasnik stambene zgrade ne pridržavaju odluke inspektora, organ građevinske inspekcije može da izrekne plaćanje kazne ili da sprovede odluku na račun investitora, odnosno vlasnika ili upravnika.

65.2.U slučaju iz člana 62.3 ovog Zakona, sprovođenje odluke inspektora biće određeno na savet skupštine nadležnog organa za kulturu.

Odlaganje izvršenja odluke

Član 66

66.1. Odlaganje izvršenja odluke može da bude dopušteno kad investitor uporno tvrdi da je zgrada sagrađena i korišćena u skladu sa urbanističkim planom i da ispunjava druge uslove propisane posebnim zakonima, osim izvršenja odluka donetih shodno članu 64.2 (a) ovog Zakona.

66.2. Odlaganje izvršenja odobrava Inspekcija.

66.3. Ako investitor u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu odluke o odlaganju izvršenja iz stava 2 nije pribavio građevinsku dozvolu ili odobrenje lokacije iz člana 41 ovog Zakona, postupak izvršenja biće nastavljen.

Zastarelost izvršenja

Član 67

67.1. Odluka ne može da bude izvršena ako je prošlo 10 godina od dana donošenja odluke inspekcije ili od dana kad je odluka saopštena stranki.

67.2. Ako odluka utvrđuje rok za ispunjavanje uslova prema važećim propisima i zahtevima, period zastarevanja iz stava 1 ovog člana počinje tek nakon isteka ostavljenog roka.

Postupak

Član 68

68.1. Svi inspektori su dužni da na zahtev dokažu svoja službena ovlašćenja i identitet.

68.2. Ako inspektor ustanovi kršenje odredbi koje je ovlašćen da nadgleda, odluku može da donese bez prethodnog saslušanja mišljenja učesnika.

68.3. Svaka odluka koju donese inspektor mora da bude pisana uz obaveštavanje učesnika.

68.4. Ako je investitor objekta u izgradnji, suprotnosti propisima, nepoznat stanovnik na nepoznatoj adresi, odluka o izvršenju biće oglašena na oglasnoj tabli nadležnog organa i na građevinskoj lokaciji, odnosno zgradi.

68.5. Obaveza pridržavanja odluci počinje u trenutku kad je odluka oglašena na oglasnoj tabli.

68.6. Sprovođenje izvršenja odluke inspektora može da prati administrativna novčana kazna.

68.7. Ministarstvo administrativnim uputstvom utvrđuje pojedinosti o plaćanju administrativne novčane kazne i druge upravne prekršaje za koje se izriče novčana kazna prema ovom Zakonu.

Upravno i sudsko preispitivanje odluke

Član 69

69.1. Lice na koje se odnosi odluka ili druga mera organa inspekcije, ima pravo da podnese prigovor Ministarstvu radi preispitivanja zakonitosti, u roku od jednog meseca od dana oglašavanja odluke.

69.2. Zakonitost odluke ili druge mere glavnog građevinskog inspektora može da bude preispitana u smislu zakonitosti upavnog i pravnog postupka, shodno važećim zakonima.

69.3. Zahtevi za upravno preispitivanje ili upravni postupak iz stavova 1 i 2 ovog člana ne odlažu izvršenje odluke ili druge mere, osim ukoliko Ministarstvo ili upravni sud odluči drugačije.

Upravni prekršaji i novčane kazne

Član 70

70.1. Pravna i fizička lica koji postupaju suprotno odredbama ovog zakona ili odredbama koje proizlaze iz ovog Zakona, kao dolenađenih smatraće se upravnim prestupima koji podležu sankcijama.

70.2. Novčane kazne najmanje i najviše su u iznosu od 50 do 30.000 evra .

70.3. Fizičko lice koji postupa u suprotnosti sa član (17.3) ovog Zakona, biće kažnjeno za prekršaj od 50 do 1.500 evra, dok pravno lice koji postupa suprotno sa član (17.2) ovog Zakona biće kažnjeno novčanom kaznom u iznosu od 500 do 15.000 evra.

70.4. Fizičko lice koji postupa suprotno sa član (48) ovog Zakona biće kažnjeno novčanom kaznom u iznosu od 100-1.000 evra, dok pravno lice od 1.000-5.000 evra.

70.5. Fizičko lice koje postupa suprotno članu (49) ovog Zakona biće kažnjeno novčanom kaznom u iznosu od 100-2.000 evra, dok pravno lice od 1.500-15.000 evra.

70.6. Fizičko lice koja postupa suprotno članu (53.2) ovog Zakona biće kažnjeno novčanom kaznom u iznosu od 100- 4.000 evra, dok pravno lice od 2.000-10.000 evra.

70.7. Fizičko lice koja postupa suprotno članu (55) ovog Zakona biće kažnjeno novčanom kaznom u iznosu od 100-2.000 evra, dok pravno lice od 2.000-10.000 evra.

70.8. Fizičko lice koja postupa suprotno članu (62) ovog Zakona biće kažnjeno novčanom kaznom u iznosu od 100-5.000 evra, dok pravno lice od 3.000-20.000 evra.

70.9. Fizičko lice koja postupa suprotno članu (63) ovog Zakona biće kažnjeno novčanom kaznom u iznosu od 500- 1.500 evra, a pravno lice od 1.500-10.000 evra.

70.10. Fizičko lice koja postupa suprotno članu (64) ovog Zakona biće kažnjeno novčanom kaznom u iznosu od 200-2.000 evra, dok pravno lice od 2.000-10.000 evra.

70.11. Građevinski opštinski inspektor ili kao glavni inspektor u Ministarstvo ovlašćen je neposredno da izriče kaznu u iznosu do 150 evra.

70.12. Ministarstvo posebnim aktom utvrdiće druge specifične upravne kazne i druge odgovorajuće kazne.

Član 71

Sve uplate koje proističu iz primene odredaba ovog zakona se uplaćuju u Konsolidovanom Budžetu Kosova.

POGLAVLJE XII

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 72

72.1. Ministarstvo proglašava administrativna uputstva u roku od 18 meseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

72.2. Opštine su dužne da u roku od 6 meseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona sve aktivnosti usklade sa odredbama ovog Zakona.

72.3. Fizička i pravna lica koja su započela sa izgradnjom pre stupanja na snagu ovog Zakona nastaviće s građevinskim radovima shodno prethodnim odredbama.

72.4. Svim fizičkim i pravnim licima koja započnu izgradnju bez pribavljanja građevinske dozvole nakon stupanja na snagu ovog Zakona biće obustavljeni radovi.

72.5. Ministarstvo će izdati licence diplomiranim arhitektima i inženjerima građevinarstva koji vrše stručne poslove u građevinarstvu o roku od 8. meseci od stupanja na snagu ovog zakona.

Sprovođenje zakona

Član 73

73.1. Ovaj Zakon važi na čitavoj teritoriji Kosova.

73.2. Za sprovođenje ovog Zakona lokalnim i centralnim vlastima biće obezbeđena podrška policije.

Stupanje na snagu

Član 74

Nakon stupanja na snagu ovog Zakona, dosadašnji Zakon o izgradnji investicionih objekata (Sl. glasnik SAPK, br.5/86) i svaka odredba koja je u suprotnosti sa ovim zakonom prestaje da važi.

Član 75

Ovaj Zakon stupa na snagu nakon što ga usvoji Skupština Kosova i proglasi Specijalni Predstavnik Generalnog Sekretara Ujedinjenih Nacija.

Zakon Br. 2004/ 15
27 Maja 2004

Predsednik Skupštine Kosova

akademik Nexhat Daci