

Članu _____

Predmet: Izmjene i dopune Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata

Sa danom 20.07.2011.g. stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 34/11).
Smatrajući da Vašoj pažnji ne bi trebalo da promakne značaj odnosnog Zakona podsjećamo na pojedine bitne odrednice iz istog.

I Osnovna napomena

Izmjenama i dopunama osnovnog teksta Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čini se dalje unapređenje poslovanja i smanjuju procedure neophodne za izdavanje građevinske dozvole, donošenje obaveznih planskih dokumenata, kao osnova za investiranje, te uspostavljanje efikasnijeg nadzora u ovoj oblasti.

II Domašaj izmjena i dopuna

1.Čl.4 Izmjena i dopuna osnovnog teksta, posle čl.62, dodat je novi čl.62a, koji glasi:

„Izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Član 62a

Organ uprave, odnosno organ lokalne uprave dužan je da, na zahtjev zainteresovanog lica, izda urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije u, roku od 45 dana od dana podnošenja zahtjeva.

U zahtjevu iz stava 1 ovog člana se, pored podataka propisanih zakonom kojim je uređen opšti upravni postupak, navode i podaci o identifikaciji katastarske parcele.

Uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica.

Investitor je dužan da plati stvarne troškove pribavljanja uslova i dokaza iz stava 3 ovog člana, u skladu sa propisima.

Ukoliko nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stava 3 ovog člana u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.“

Komentar: Predmetnim se uvodi sistem jednog šaltera, a investitor se oslobađa „pobočnih“ procedura oko pribavljanja tehničkih uslova kod nadležnih organa (distribucija, elektronske komunikacije i sl.) budući da organ nadležan za izdavanje građevinske odzvole (to je po pravilu organ lokalne uprave, odnosno organ uprave za slučajeve iz čl. 91 st.2 ovog Zakona) to sam obezbjeđuje službenim potraživanjem od nadležnih organa i pravnih lica.

Za slučaj da nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove koji se traže posebnim propisom u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentima.

2. Čl.7 Izmjena i dopuna izmenjen je čl.91 osnovnog teksta tako da glasi:
„Nadležnost za izdavanje građevinske dozvole

Član 91

Građevinsku dozvolu za građenje objekata izdaje organ lokalne uprave.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, organ uprave izdaje građevinsku dozvolu za:

- 1) državne objekte od opšteg interesa;
- 2) objekte bazne i hemijske industrije; crne i obojene metalurgije; objekte za proizvodnju celuloze i papira; objekte za preradu kože i krzna; objekte u kojima se proizvode i skladište opasne materije i slične objekte i postrojenja koja bi svojim radom mogla ugroziti životnu sredinu;
- 3) postrojenja na tečni i naftni gas;
- 4) visoke brane i akumulacije ispunjene vodom, jalovinom ili pepelom za koje je propisano tehničko osmatranje;
- 5) objekte od posebnog značaja za odbranu Crne Gore;
- 6) hotele, vjerske objekte, pozorišne, bioskopske, sportske, izložbene i slične dvorane, koji imaju preko 1.000 m²;
- 7) silose zapremine preko 3.000 m³;
- 8) hale raspona preko 30 m, konstrukcije sistema ljuske, prednapregnute i spregnute konstrukcije i kupole;
- 9) mostove raspona preko 30 m;
- 10) sanitarne deponije otpada i postrojenja za tretman čvrstog i opasnog otpada;
- 11) sisteme i objekte koji se grade na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave;
- 12) koncesije kojima se izazivaju promjene u prostoru;
- 13) stanice i postrojenja za uskladištenje i pretakanje goriva;
- 14) stadione kapaciteta preko 3.000 posjetilaca;
- 15) tunele dužine preko 200 m.

3. Čl. 8 Izmjena i dopuna izmjenjen je čl. 93 osnovnog teksta tako da glasi:

„Dokumentacija na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola

Član 93

Građevinska dozvola izdaje se rješenjem na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) idejnog projekta, odnosno glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi;
- 2) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta, i kopije plana;
- 3) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenim posebnim propisima;
- 4) dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja;
- 5) dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 ovog zakona.

Dokaze iz stava 1 tač. 2, 3 i 4 ovog člana pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti.

Investitor je dužan da plati stvarne troškove pribavljanja dokaza iz stava 2 ovog člana.

Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaze iz stava 1 tačka 3 ovog člana u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim idejnim, odnosno glavnim projektom.

U postupku izdavanja građevinske dozvole svaki posebni dio idejnog, odnosno glavnog projekta ovjerava se štambiljem na kojem je upisan broj, datum i potpis ovlašćenog lica, kao i pečatom na svakom listu projekta.”

Komentar. Posebno je normirano da dokaze iz st. tč. 2, 3 i 4 pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, a da investitor plaća stvarne troškove pribavljanja dokaza iz st. 2 ovog člana.

4. Čl. 10 Izmjena i dopuna brisan je čl. 101 osnovnog teksta

Komentar: U pitanju je ništavnost građevinske dozvole a predmetnim brisanjem je pojačana pravna sigurnost budući da više ne postoji mogućnost za pokretanje postupka za oglašavanjem ništavnim građevinske dozvole, čak i nakon više od 10 godina od njenog izdavanja, budući da se ranije oglašavanjem ništavnim moglo pokrenuti nakon više od 10 god od izdavanja građevinske dozvole.

5. Čl. 12 Izmjena i dopuna izmjenjen je čl. 117 osnovnog teksta, tako da glasi:
” 4) Pomoćni objekti i privremeni objekti montažnog karaktera

Član 117

Organ lokalne uprave izdaje odobrenje za postavljanje, odnosno građenje:

1) pomoćnih objekata koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta, a grade se na istoj urbanističkoj parceli (barake, garaže, ostave, septičke jame, bunari, ograde i sl.);

2) montažnih objekata privremenog karaktera koji se postavljaju u naseljenim mjestima (kiosci za prodaju različitih vrsta roba i pružanja usluga, ljetnje bašte, pokretne tezge, manji sportski i parking objekti i sl.).

Bliže uslove za postavljanje, građenje i uklanjanje objekata iz stava 1 ovog člana uređuje jedinica lokalne samouprave.”

6. Čl. 16 Izmjena i dopuna Izmjenjene su u čl. 147 osnovnog teksta (ovlašćenja inspektora za urbanizam) tč. 4 i 6, tako da glase:

„4) da li je separat sačinjen, odnosno da li su urbanističko-tehnički uslovi izdati u skladu sa planskim dokumentom;

6) da li je idejni, odnosno glavni projekat na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola izrađen, odnosno revidovan u skladu sa planskim dokumentom i urbanističko-tehničkim uslovima;“

Komentar: Dodat je termin urbanističko-tehnički uslovi budući da se aparat izvod iz planske dokumentacije- nije postao pravno realan, odnosno da se i dalje izdaju urbanističko-tehnički uslovi kao osnov za dobijanje građevinske dozvole.

7. Čl. 17 Izmjena i dopuna, u čl. 148 osnovnog teksta (upravne mjere i radnje inspektora za urbanizam) izmjenjene su tč. 8 i 9, odnosno dodate nove tč. 9a, 11, 12 i 13, koje glase:

„8) predloži organu uprave, odnosno organu lokalne uprave da poništi rješenje o izdavanju građevinske dozvole, ako ustanovi da su idejni, odnosno glavni projekat na osnovu kojih je izdata građevinska dozvola izrađeni suprotno planskom dokumentu i/ili urbanističko-tehničkim uslovima;

9) predloži organu uprave oduzimanje licence privrednom društvu, pravnom licu, preduzetniku, vodećem i odgovornom projektantu koji je izradio, odnosno revidovao projekat suprotno planskom dokumentu i/ili urbanističko-tehničkim uslovima;

9a) podnese zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka protiv pravnog lica i odgovornog službenog lica i rukovodioca u organu, odnosno pravnom licu, ukoliko utvrdi da su urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, odnosno odobrenje i/ili urbanističko-tehnički uslovi za

postavljanje objekta privremenog karaktera izdati suprotno planskom dokumentu, odnosno planu objekata privremenog karaktera;

11) naredi otklanjanje utvrđenih nepravilnosti u odobrenju ili urbanističko-tehničkim uslovima o postavljanju objekata privremenog karaktera iz člana 116 ovog zakona;

12) zabrani postavljanje privremenog objekta ako se ne vrši u skladu sa odobrenjem iz člana 116 ovog zakona i planom;

13) naredi rušenje, odnosno uklanjanje privremenog objekta, ukoliko se njegovo postavljanje vrši pored zabrane iz tačke 12 ovog člana.”

8. Čl. 18 Izmjena i dopuna izmenjen je čl. 149 osnovnog teksta tako da glasi:

„Ovlašćenja inspektora zaštite prostora

Član 149

Inspektor zaštite prostora provjerava da li je za građenje objekta, odnosno postavljanje privremenog objekta izdata građevinska dozvola, odnosno odobrenje iz člana 116 ovog zakona.“

9. Čl. 19 Izmjena i dopuna izmenjen je čl. 150 tako da glasi:

„Upravne mjere i radnje Inspektora zaštite prostora

Član 150

Kad utvrdi da se građenje objekta vrši bez građevinske dozvole, odnosno objekat privremenog karaktera postavlja bez odobrenja iz člana 116 ovog zakona, inspektor zaštite prostora ima obavezu i ovlašćenje da naredi rušenje objekta.”

10. Čl.22-29 Izmjena i dopuna izmenjeni su čl. 154- 161 osnovnog teksta, odnosno kaznene odredbe ovog Zakona.

Komentar: Izmjenama je znatno pooštrena kaznena politika tako da su predviđene novčane kazne u rasponu od 2.000-40.000 eura za razne prekršaje pravnih lica, te odgovornih lica u istim (novčane kazne za odgovorna lica se kreću u rasponu od 500-4.000 eura).

Za preduzetnike su predviđene novčane kazne za prekršaje u rasponu od 2.000-20.000 eura.

Za fizička lica, vodeći i odgovorni projektant u pravnom licu, predviđene su novčane kazne za prekršaje u rasponu od 500-4.000 eura.

Za odgovorno lice u organu uprave, odnosno organu lokalne samouprave predviđene su novačne kazne za prekršaj u rasponu od 500-4.000 eura.

11. Čl. 30 Izmjena i dopuna poslije čl. 162 osnovnog teksta dodat je novi čl. kpji glasi:

„Planski dokumenti lokalne samouprave

Član 162a

Nadležni organ lokalne samouprave dužan je da prostorno-urbanistički plan lokalne samouprave donese najkasnije do 31. decembra 2012. godine.

Jedinica lokalne samouprave može, do isteka roka iz stava 1 ovog člana, pristupiti izradi i donošenju izmjena i dopuna prostornog plana jedinice lokalne samouprave, odnosno generalnog urbanističkog plana.

Donošenjem prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave prestaju da važe prostorni plan jedinice lokalne samouprave, odnosno generalni urbanistički plan.”

12. Čl. 31 Izmjena i dopuna, posle čl. 163 osnovnog teksta, dodat je novi čl. koji glasi:

”Obustavljanje donošenja planskog dokumenta

Član 163a

Postupak izrade planskog dokumenta za koji je odluka o izradi donijeta prije 1. januara 2008. godine obustaviće se ukoliko se, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, ne utvrdi predlog planskog dokumenta.”

13. Čl.32 Izmjena i dopuna, posle čl. 166 osnovnog teksta, dodata su dva nova člana koja glase:

Član 166a

Za objekte za koje je građevinska dozvola izdata u periodu od 29. avgusta 2008. godine do 29. jula 2010. godine, uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, pored dokaza iz člana 120 stav 2 ovog zakona, dostavlja se i dokaz o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz člana 66 ovog zakona.

Član 166b

Za objekte za koje je građevinska dozvola izdata u periodu od 29. avgusta 2008. godine do dana stupanja na snagu ovog zakona, uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, pored dokaza iz člana 166a ovog zakona, dostavlja se i dokaz u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja.

14. Čl.33 Izmjena i dopuna, posle čl. 167 osnovnog teksta, dodat je novi čl. koji glasi:

„Član 167a

Objekti izgrađeni bez građevinske dozvole do 29. avgusta 2008. godine, na prostoru na kojem je važećim planskim dokumentom predviđena izgradnja objekata od opšteg interesa, ukloniće se u skladu sa ovim zakonom.

Objekti iz stava 1 ovog člana i člana 167 ovog zakona ukloniće se po naređenju inspektora zaštite prostora.“

III Zaključna napomena

Smatrali smo uputnim i ovom prilikom podsjetiti:

- da saglasno čl.3 Zakona o odgovornosti pravnih lica za krivična djela („Sl.list RCG“, br. 2/07) pravna lica mogu odgovarati za krivična djela iz posebnog dijela Krivičnog zakonika i za druga krivična djela propisana posebnim zakonom, ako su ispunjeni uslovi za odgovornost pravnih lica propisani tim zakonom (čl.5-8)
- da je Izmjenama i dopunama Krivičnog zakonika („Sl.list CG“, BR. 40/08) koje su stupile na snagu 5.07.2008.g. u glavi 25 –Krivična djela protiv životne sredine i uređenja prostora dodat je novi čl. 326 a

„Građenje objekta bez građevinske dozvole

Član 326a

Ko protivno propisima o izgradnji objekata, planiranju i uređenju prostora započne građenje objekta bez prethodno pribavljene građevinske dozvole ili gradi objekat suprotno izdatoj građevinskoj dozvoli i tehničkoj dokumentaciji ili odluci nadležnog organa o zabrani građenja, kazniće se zatvorom od šest mjeseci do pet godina.“

PRIPREMIO:

Branislav Begović
dipl. pr.