

Clanu __ Akt br.: 1967/13

PREDMET : Izmjene i dopune Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata

U Sluzbenom listu CG br.35/13 od 23.07.2013.godine objavljene su Izmjene i dopune Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata.

Odnosni Zakon je stupio na snagu danom objavljivanja-23.07.2013.godine.

Sadržaj odnosnog zakona, cijenimo ne bi trebalo da promakne Vasoj paznji. Stoga smo u prilici markirati pojedine bitne odrednice kako slijedi.

I OSNOVNE NAPOMENA

U sprovođenju politike prostornog uređenja i izgradnje objekata vrijeme je potvrdilo, da zakonodavni okvir i njegova primjena, nijesu dovoljno efikasni, te da je postupak pribavljanja građevinske dozvole i dalje značajno skup usljed visokih naknada za opramanje građevinskog zemljišta, a naročito naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, što uzrokuje visoke troškove za investiture. Bilo je, s toga, oportuno, normativno unaprijediti poslovni ambijent u ovoj oblasti redukcijom uslova i saglasnosti potrebnih za izdavanje urbanističkih i tehničkih uslova i građevinskih dozvola.

U očekivanju donosenja Zakona o građevinskim proizvodima, što slijedi do kraja 2013.godine, u kontekstu usaglasavanja naseg zakonodavstva sa zakonodavstvom Evropske unije, ucinjene izmjene i dopune ovog zakona sadrze i pojedina normativna rjesenja za stavljanje građevinskih proizvoda na trziste.

II DOMASAJ IZMJENA I DOPUNA

1.U odeljku osnovne odredbe

- date su određene izmjene definicija objekata od opsteg interesa (objekti za proizvodnju el. energije iz obnovljih izvora, definicija hotela kao objekta i dr.)

2.U odjeljku uredjenje prostora

-odrednica "morsko dobro" zamjenjena je odrednicom "obalno područje"

-za objekte od opsteg interesa brisan je prefiks "lokalni objekat"

-utvrđena je obaveza po kojoj planski dokumenat obavezno sadrzi separate za urbanisticko-tehnicke uslove kao uslov neophodan za izradu tehnicke dokumentacije

-kada su u pitanju slozeni i atraktivni djelovi urbanih sredina i drugih prostora propisan je nacin i uslovi javnog konkursa koji se vrsi po propisu

– podzakonskom aktu koji donosi ministarstvo nadležno za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata

-zabrana gradjenja ne odnosi se na objekte za koje je podnijeta, odnosno probavljena dokumentacija i dokazi na osnovu kojih se izdaje gradjevinska dozvola

-poostreni su uslovi za obavljanje djelatnosti izrade planskog dokumenta.

Tako počev od 23.07. tekuće godine, odgovorni planer može biti lice sa VSS (četvorogodišnji strukovni program) sa najmanje 5 godina radnog iskustva na pripremi, izradi ili sprovođenju najmanje 4 planska dokumenta, položenim stručnim ispitom uz obavezno takvog lica da je član Inženjerske komore CG.

Izuzetno, odgovorni planer za državnu studiju lokacije, DUP, lokalnu studiju lokacije i urbanistički projekat može biti samo: dipl.ing. arhitekture, specijalista arhitekture, dipl.prostorni planer ili specijalista prostora, odnosno urbanistički planer, sa najmanje 5 godina radnog iskustva na pripremi, izradi ili sprovođenju najmanje 4 planska dokumenta, položenim stručnim ispitom, te da je član Inženjerske komore Crne Gore.

-novinu cini i mogućnost da se izmjene i dopune planskog dokumenta mogu vršiti i po skraćenom postupku, na osnovu sporazuma koji zaključuju nosilac pripremnih poslova i zainteresovani korisnik prostora, uz saglasnost Vlade.

Samim zakonom su propisani uslovi za zaključenje ovog sporazuma, a samu proceduru izrade i donošenja planskog dokumenta po skraćenom postupku propisuje Vlada CG.

-brisana je obaveza naknade stvarnih troškova kada organ uprave, odnosno lokalne uprave na zahtjev zainteresovanog lica izdaje izvod za objekte predviđene državnim, odnosno planom lokalne uprave

-precizirana je i mogućnost da zainteresovani korisnici prostora plasiraju svoja sredstva za izradu DUP-a, državne studije lokacije, urbanističkog projekta i lokalne studije lokacije

-budući da je separat sastavni dio planskog dokumenta, postojeći član 61 je brisan

-urbanističko-tehničke uslove izdaje organ lokalne uprave, ubuduće sa rokom od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Izuzetno, za dalekovode, zicane, ski-liftove, puteve, željeznice, vodovode, kanalizacione vodovode, telekomunikacione vodove, optičke vodove, gasovode, toplovode i naftovode, kao i sve druge vodove, umjesto podataka o indentifikaciji katastarske parcele, ubuduće se mogu navesti podaci o situaciji trase. Za izdavanje uslova ne plaća se taksa, naknada, ili pak drugi troškovi izdavanja.

-precizirana je tačka 1 (komunalno opremanje) koja sada glasi "komunalnih objekata i instalacija do priključka na urbanističku parcelu uključujući i priključak za vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju i javnu rasvjetu"

-za komunalno opremanje objekta investitor plaća naknadu osim za:

a)objekte od opsteg interesa

b)rekonstrukciju objekata i postrojenja koji svojim sadrzajem predstavljaju rizik za zivotnu sredinu i zdravlje ljudi, uz predhodno pribavljeno misljenje nadleznog organa

c)pomocne, odnosno montazne objekte, s tim sto lokalna uprava moze ovo prosiriti i na druge slucajeve u kojim investitor ne placa naknadu za komunalno opremanje gradjevinskog zemljista

-sredstva za komunalno opremanja se obezbjedjuju iz naknade za komunalno opremanje gradjevinskih objekata koji placaju investitori, te iz drugih izvora u skladu sa zakonom.

3.U odjeljku izgradnja objekata

-novim clanom 70a, blize su naznaceni zahtjevi koji objekat mora da ispunjava u toku izgradnje i upotrebe. To su problematski zahtjevi, koji se odnose na

a)mehanicku otpornost i stabilnost prema kojoj objekat mora biti projektovan i izveden

b)zastitu u slucaju pozara

c)higijenu, zdravlje ljudi i zastitu zivotne sredine

d)bezbjednost i pristupacnost pri koriscenju prema kojim objekat mora biti projektovan i izveden

e)zastitu od buke

f)ekonomicno koriscenje energije i cuvanje toplote

g)odrzivo koriscenje prirodnih resurse

-izmjenjen je clan 72 (gradjevinski proizvod koji sada glasi) "gradjevinski i drugi proizvodi koji se ugradjuju u objekat moraju da ispunjavaju zahtjeve propisane zakonom"

-kada je u pitanju dokumentacija na osnovu koje se izdaje gradjevinska dozvola dodata je nova tacka u clanu 93 po kojoj se kao dokumentacija trazi i saglasnost svih vlasnika gradjevinskog zemljista obuhvacenog urbanistickom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanisticke parcele, s tim sto se, ubuduce za takav dokaz ne placa taksa, naknada ili neki drugi troskovni izdatak

-bitna izmjena odnosi se na gradjevinsku dozvolu koja se ubuduce izdaje u roku od 30 dana od dana podnosenja zahtjeva, a izuzetno u roku od 60dana od dana podnosenja zahtjeva kada je u pitanju gradjevinska dozvola za koju je potrebna izrada elborata o procjeni uticaja na zivotnu sredinu. Blize je preciziran i sadrzaj gradjevinske dozvole.

-u pitanju izvodjenja radova, a posebno pripremnih radova za gradjenje, dodat je novi clan 104a po kojem pripremni radovi veceg obima za izgradanju objekata od opsteg interesa, u zahvatu planskog dokumenta za koji postoji uradjena strateska procjena zivotne sredine, mogu slijediti i na osnovu saglasnosti Vlade CG

-u dijelu gradjenja objekta precizirano je da je investitor duzan 15 dana prije pocetka gradjenja objekta dostaviti na uvid inspektoru za gradjevinarstvo revidovani glavni projekat ako je gradjevinska dozvola izdata na osnovu idejnog projekta

-kada su u pitanju pomocni objekti i privremeni objekti montaznog karaktera, blize je precizirano da organ lokalne uprave izdaje odobrenje za postavljanje odnosno gardjenje:

a) pomocnih objekata kao sto su podzemne i nadzemne garaze, bazeni, ostave, septicke jame, bunari, ograde i sl.

b) montazne objekte kao sto su kiosk za prodaju razlicitih vrsta roba i pruzanja usluga, ljetnje baste, pokretne tezge, manji sportski i parking objekti, luna parkovi, akva parkovi, ugostiteljsko-zabavni objekti

c) pristupnih rampi, liftova i slicnih objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

-kada je u pitanju ovlascenje za vršenje tehnickog pregleda u clanu 123 izmjenjen je stav 2 koji sada glasi "vrsioca tehnickog pregled, na predlog investitora imenuje organ nadležan za izdavanje upotrebne dozvole u roku od 7 dana, od dana podnosenje zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole"

4. U odjeljku licenca

-u clanu 134 dodat je poslije stave 5 novi stav koji glasi "u postupku izdavanja licenci organ uprave po sluzbenoj duznosti pribavlja podatke po kojima se vodi sluzbena evidencija"

5. U odjeljku uklanjanje objekata

-kada je u pitanju uklanjanje objekata na zahtjev vlasnika u clanu 143 je precizirano da organ uprave, odnosno organ lokalne uprave moze u roku od 15 dana rjesenjem odobriti uklanjanje objekta

6. U odjeljku nadzor

-kada su u pitanju upravne mjere i radnje inspektora za urbanizam izmjenjena je tacka 5 koja sada glasi "nalozi organu uprave, odnosno organu lokalne uprave da separate, odnosno urbanisticko-tehnicke uslove uskladi sa planskim dokumentom, zabrani njihovu upotrebu i o tome obavjesti imaoca urbanisticko-tehnickih uslova". Takodje je dodata nova tacka, koja glasi "predlozi organu uprave oduzivanje licence privrednom drustvu, pravnom licu, preduzetniku, odgovornom planeru, ili planeru, ako utvrdi da se planski dokumenat ne izradjuje u skladu sa ovim zakonom"

-kada su u pitanju upravne mjere i radnje inspektora zastite prostora izmjenjen je clan 150 kojim se utvrdjuje ovlascenje i obaveza inspektora zastite prostora kada je u pitanju objekata bez gradjevinske dozvole, odnosno privremeni objekat postavljen bez odobrenja da

a) naredi rusenje objekta i vracenje prostora u prvobitno stanje

b) naredi uklanjanje objekta privremenog karaktera i vraćanje prostora u prvobitno stanje

c) zapečati objekat odnosno gradiliste

7.U odjeljku kaznene odredbe

-U članu 161 dodato je 8 novih tačaka po kojima se kaznjavaju za prekršaj nadležni organ ili pravno lice ako

a) ne odluci o zahtjevu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u roku od 30 dana od podnošenja zahtjeva

b) ne odluci o zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole u roku od 30, odnosno 60 dana

c) ne odluci o zahtjevu za izdavanje upotrebne dozvole u roku od 7 dana po prijemu izvještaja da je objekat podoban za upotrebu

d) ne objavi na sajtu mišljenje u roku od 7 dana od dana izdavanja koje se odnosi na dostavljanje lokalnog planskog dokumenta

e) ne objavi na sajtu predlog lokalnog planskog dokumenta i saglasnost, odnosno akt o doradi u roku od 7 dana od dana dostavljanja odnosno davanja

f) ne objavi na sajtu odluku o donošenju planskog dokumenta

g) ne objavi na sajtu zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i izdate urbanističko-tehničke uslove u roku od 7 dana od dana podnošenja, odnosno izdavanja

h) ne odluci o zahtjevu za izdavanje licence u roku od 8 dana od podnošenja zahtjeva

8.U odjeljku prelazne i završne odredbe

-dodat je novi član 162b po kojem donijeti planski dokumenti do 23.07.2013.godine se imaju primjenjivati do donošenja planskih dokumenata u skladu sa izmjenama i dopunama ovog zakona

-postojeći član 169a je izmjenjen, te po istom lokalne samouprave su dužne uskladiti svoje odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta i vodosnadbjevanju do sa 23.09.2013.godine

-donošenje podzakonskih propisa na osnovu ovlaštenja iz ovog zakona slijedi do sa 23.10.2013.godine

III ZAVRSNA NAPOMENA

Po donošenju relevantnih podzakonskih akata na osnovu ovlaštenja iz ovog zakona, što slijedi zaključno sa 23.10.2013.godine, biće blagovremeno obavješteni.

P R I P R E M I O

Branislav Begovic, pravni savjetnik