



Zajednica opština Crne Gore
KOMISIJA ZA PROSTORNO PLANIRANJE
I KOMUNALNE DJELATNOSTI
Broj: 03-110/11
Podgorica, 10. februar 2011. godine

Komisija za prostorno planiranje i komunalne djelatnosti Zajednica opština Crne Gore razmotrila je tekst Predloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i na isti daje sledeće:

I Z J A Š N j E N j E

NAČELNA PRIMJEDBA

Predložena rješenja o uvođenju principa „jednog šaltera“ za izdavanje građevinske dozvole i urbanističko-tehničkih uslova predstavlja značajan iskorak u pogledu pojednostavljanja procedura realizacije mogućih investicija.

POJEDINAČNE PRIMJEDBE I SUGESTIJE

1. U članu 2, stav 2 predloženo je da se dokaz 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, kopija plana, saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenim posebnim propisima; kao i dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje ***pribavljaju po službenoj dužnosti***.

Mišljenja smo da je potrebno predvidjeti da stvarne troškove pribavljanja navedene dokumentacije snosi investitor.

2. U članu 2, stav 3 predloženo je da će se, 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, smatrati da su saglasni sa revidovanim idejnim, odnosno glavnim projektom.

Smatramo da je potrebno predvidjeti prekršajnu odgovornost za nepostupanje lica iz člana 2, stava 3.

3. U članu 2 stav 4 predloženo je da se u postupku izdavanja građevinske dozvole provjerava da li je idejni, odnosno glavni projekat izrađen i revidovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i zakonom.

Sadašnje zakonsko rješenje koje se odnosi na kontrolu tehničke dokumentacije u postupku izdavanja građevinske dozvole, predstavlja u suštini postupak superrevizije tehničke dokumentacije, za šta ni jedan organ na nivou državne uprave i lokalnih uprava nema potrebnu kadrovsku strukturu. Za potpunu i zakonitu kontrolu tehničke dokumentacije sa aspekta da li je glavni ili idejni projekat urađen u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima i zakonom, neophodno je da organ uprave ili organ lokalne uprave ima zaposlene licencirane inženjere svih struka i specijalnosti koje su učestvovala u izradi i reviziji predmetne tehničke dokumentacije (diplomiranog inženjera arhitekture, diplomiranog inženjera pejzažne arhitekture, diplomiranog građevinskog inženjera za konstrukcije, diplomiranog građevinskog inženjera za hidrotehniku, diplomiranog građevinskog inženjera za saobraćajnice, diplomiranog elektroinženjera jake struje, diplomiranog elektroinženjera slabe struje, diplomiranog mašinskog inženjera za termotehniku, diplomiranog geodetskog inženjera, diplomiranog građevinskog inženjera za tehnologiju i organizaciju građenja, i dalje, u zavisnosti od kompleksnosti samog objekta i izrađene tehničke dokumentacije). Jasno je da nijedan organ, kako na nivou državne uprave tako ni na nivou lokalne uprave ne posjeduje potrebne stručne kapacitete za obavljanje navedene kontrole tehničke dokumentacije u skladu sa zakonom. Kontrola tehničke dokumentacije od strane organa uprave ili organa lokalne uprave se sada obavlja u zavisnosti od kadrovske strukture tih organa, najčešće je vrše samo arhitekta, ponekad arhitekta i građevinski inženjeri, a veoma rijetko učestvuju u kontroli i elektroinženjeri. Tako organizovana kontrola tehničke dokumentacije nakon izvršene revizije, ne ispunjava Zakonom predviđenu svrhu niti ima smisla sa inženjersko-tehničkog stanovišta, i predstavlja nepotrebno gubljenje vremena za investitura sa jedne strane i rasipanje kadrovskih potencijala organa uprave i organa lokalne uprave na trivijalne poslove, uz istovremeni nedostatak kadrova za obavljanje najvažnijih poslova koji se tiču unaprjeđenja sistema uređenja prostora.

Bitno je napomenuti da kontrola tehničke dokumentacije od strane organa uprave, odnosno lokalne uprave, u sistemu uređenja prostora i izgradnji objekata, predstavlja suvišnu administrativnu proceduru, imajući u vidu da se kontrola obavlja nakon izvršene revizije tehničke dokumentacije od strane privrednog društva koje za obavljanje te djelatnosti posjeduje licencu i potrebnu kadrovsku strukturu.

Zbog navedenog se predlaže ukidanje kontrole tehničke dokumentacije od strane organa uprave odnosno lokalne uprave nakon izvršene revizije, pri čemu treba odgovornost za naknadu štete i vraćanje prostora u prvobitno stanje u slučaju poništenja građevinske dozvole prenijeti na projektanta i revidenta.

4. Kako obezbjeđenje izdavanja građevinske dozvole po principu „jednog šaltera“ predstavlja ostvarivanje odnosa i saradnje organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole i organa i institucija za izdavanje dokaza iz stava 1, tač. 2, 3 i 4 člana 2 teksta Predloga Zakona, u pogledu pribavljanja saglasnosti i mišljenja i u pogledu obezbjeđenja snošenja predloženih stvarnih troškova, smatramo da bi bilo potrebno donijeti **podzakonski akt** kojim bi se bliže uredila odnosna pitanja.

5. U članu 3 predloženo je da rok za izdavanje građevinske dozvole iznosi 30 dana.

Imajući u vidu značajno povećanje obima poslova organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole u postupku izdavanja iste, kao i zbog protoka vremena potrebnog za ostvarivanja komunikacije sa organima i pravnim licima nadležnim za davanja saglasnosti i mišljenja, smatramo da treba utvrdi da rok za izdavanje građevinske dozvole treba da iznosi 45 dana.

6. U članu 6 stav 2 i koji se odnosi na novu tačku 9a i članu 11 stav 3, koji se odnosi na tačku 13 propisano je ovlašćenje za pokretanje prekršajnog postupka protiv organa, odnosno pravnog lica i odgovornog lica u organu, odnosno pravnom licu ukoliko utvrdi da su odobrenje ili urbanističko-tehnički uslovi za postavljanje objekta privremenog karaktera, **izdati suprotno planskom dokumentu**, odnosno biće prekršaja koje odgovara datom ovlašćenju.

Kako se privremeni objekti postavljaju u skladu sa planom postavljanja privremenih objekata, koji nije planski dokument, potrebno je odnosnu odredbu prilagoditi.

7. Zakonom nije precizno uređena nadležnost za uklanjanje objekata koji su izgrađeni, odnosno koji se grade suprotno zakonu, a nijesu uklopljeni u planski dokument.

Smatramo da je potrebno utvrditi u nadležnosti inspekcije zaštite prostora ovlašćenje i dužnost da naredi uklanjanje objekata koju su izgrađeni, odnosno koji se grade suprotno zakonu.

8. U članu 12 stav 2 predloženo je da do donošenja prostorno-urbanističkog plana lokalne samouprave ne može se donijeti odluka o izradi drugog lokalnog planskog dokumenta.

Iako je cilj usvajanja ovog zakona, između ostalog, »unaprjeđenje poslovanja i smanjivanja procedura potrebnih za izdavanje građevinske dozvole i donošenja obaveznih planskih dokumenata kao osnove za investiranje«, ovim stavom se dodatno uvode ograničenja u oblast uređenja prostora. Na ovaj način se dijelimično ukidaju prava lokalnih samouprava u oblasti za čije je sprovođenje zakonom zadužena. Ovakav stav bi mogao da ugrozi i realizaciju pojedinih infrastrukturnih projekata od značaja za građane.

9. U članu 13 predloženo je da postupak izrade planskog dokumenta za koji je odluka o izradi donijeta prije 01.01.2008. godine, a nije donijeta odluka o donošenju planskog dokumenta, obustavlja se danom stupanja na snagu ovog zakona.

Smatramo da je datum dat u ovom stavu olako definisan, kao i da važeći zakon daje dovoljno smjernica koje treba da osigaraju adekvatna planska rješenja (pr. kada je riječ o usaglašenosti sa planskim dokumentom širih teritorijalnih cjelina, ali i drugim pravilima, principima i sl.). S druge strane, pojedina planska dokumenta jedinica lokalne samouprave, koja se nalaze u procesu donošenja, nijesu blagovremeno usvojena zbog dugog vremena potrebnog za davanje određenih mišljenja i saglasnosti (pr. zaštita kulturne baštine). Imajući datu u vidu, potrebno je razmotriti predloženi rok, kao i isključiti od obustave planska dokumenta koja se nalaze u fazi nacrtu ili predloga.

10. U članu 15 predloženo je da 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.

Potrebno predvidjeti da stvarne troškove pribavljanja uslova po službenoj dužnosti snosi investitor.

11. U članu 15, stav 3 predloženo je da će se, ukoliko nadležni organi odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stava 2 ovog člana u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatrati da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Smatramo da je potrebno predvidjeti prekršajnu odgovornost za nepostupanje lica iz člana 15, stava 3.

12. Kako obezbjeđenje izdavanja urbanističko-tehničkih uslova po principu „jednog šaltera“ predstavlja ostvarivanje odnosa i saradnje organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole i nadležnih organa i pravnih lica, u pogledu pribavljanja uslova i u pogledu obezbjeđenja snošenja predloženih stvarnih troškova, smatramo da bi bilo potrebno donijeti **podzakonski akt** kojim bi se bliže uredila odnosna pitanja.

PREDSJEDNIK
Branislav Lutovac