



Zajednica opština Crne Gore  
KOMISIJA ZA PROSTORNO PLANIRANJE  
I KOMUNALNE DJELATNOSTI  
Broj: 03-200/13  
Podgorica, 20. mart 2013. godine

**IZJAŠNENJE**  
**NA TEKST PREDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA**  
**ZAKONA O UREĐENJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA**  
**Verzija od 12. marta 2013. godine**

***NAČELNE SUGESTIJE***

**1. Procedure pripreme prostorno-planske dokumentacije** su preduge. Iako donošenje prostorno planskih dokumenata predstavlja jedan od osnovnih poslova lokalne samouprave i Zakonom o lokalnoj samoupravi utvrđen u Poglavlju Sopstveni poslovi, dok se drugim odredbama zakona utvrđuje autonomija lokalne samouprave u vršenju sopstvenih poslova, Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata je predviđana preopterećujuća procedura i nepotrebna stalna – tutorska kontrola Ministarstva. Ni u kom slučaju se ne može opravdati potreba za provjerom “usklađenosti sa odlukom o izradi; usklađenosti sa propisanim standardima i normativima; opravdanosti planskog rješenja; potrebe za sprovođenjem javnog konkursa iz člana 30 ovog zakona, kao i usklađenosti sa ovim zakonom” (član 39 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata). Postavlja se pitanje zašto predlagač zakona polazi od premise da je potrebno da stalno kontroliše nivo vlasti najbliži građanima. S druge strane, čemu služe urbanistički inspektori? Takođe, već postoje zaštitne mjere u pogledu nevaženja planskog dokumenta koji nije u skladu sa planskim dokumentom širih teritorijalnih razmjera. Imajući dato u vidu, postupak izrade i donošenja planskih dokumenata lokalne samouprave treba rasteretiti od kontrole Ministarstva, na način što će se ukinuti odredbe o davanju saglasnosti na predlog lokalnog planskog dokumenta (član 46).

U tom slučaju, treba normirati rješenja o reviziji planskog dokumenta u postupku njegove izrade i utvrditi ovlašćanja lokalnim samoupravama da kao vršioci revizije planskog dokumenta odeđuju privredna društva, odnosno druga pravna lica koja su licencirana za reviziju planske dokumentacije. Smatramo da će se na taj način stvoriti uslovi za izradu kvalitetnijih planskih dokumenata gdje će se staviti akcenat na odgovornost struke.

U cilju ubrzavanja procedure predlažemo da se i rok za davanje mišljenja na nacrt lokalnog planskog dokumenta iz člana 39 skрати sa 45 dana na 30 dana.

Obrazloženje: Rasterećivanjem procedure izrade lokalnih planskih dokumenata, doći će se do brže valorizacije prostora i, samim tim, do smanjenja biznis barijera za potencijalno investiranje u lokalnoj samoupravi.

**2.** Nakon člana 2 dodati novi član kojim će se uvesti novi član 37a koji će jedinicama lokalne samouprave dati mogućnost da, ako raspolažu odgovarajućim kapacitetima, osnivaju **javne službe - agencije za izradu planskih dokumenata**, pod uslovom da ispunjavaju zakonom propisane zahtjeve.

Obrazloženje: Predložena dopuna ima za cilj smanjenje biznis barijera za investiranje. Naime, procedure javnog oglašavanja za odabir najpoljnije ponude za izradu planskog dokumenta, vrednovanje ponuda, po potrebi i ponovno oglašavanje često značajno usporavaju a i poskupljuju proces donošenje planskog dokumenta koji bi bio osnov za izdavanje građevinske dozvole, pa samim tim i za izgradnju objekta odnosno za potencijalno investiranje u lokalnoj samoupravi.

Ovo naročito imajući u vidu da određeni broj jedinica lokalne samouprave već raspolaže odgovarajućim kadrom koji bi mogao da obavlja ove značajne poslove i, samim tim, doprinese ubrzavanju procesa investiranja. S druge strane, koristeći institut međuopštinske saradnje, na ovaj način bi se mogle zadovoljiti i potrebe lokalnih samouprava koje ne raspolažu odgovarajućim kadrom.

**3.** Nakon člana 6 dodati novi član kojim će se uvesti novi član 86a kojim će se jedinicama lokalne samouprave dati mogućnost da, ako raspolažu odgovarajućim kapacitetima, osnivaju **javne službe - agencije za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata komunalne infrastrukture**, pod uslovom da ispunjavaju zakonom propisane zahtjeve.

Obrazloženje: Smanjenje biznis barijera za investiranje. Naime, procedure javnog oglašavanja za odabir najpoljnije ponude za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, vrednovanje ponuda, po potrebi i ponovno oglašavanje često značajno usporavaju a i poskupljuju komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao neophodnog preduslova za funkcionalno korišćenje objekata, a samim tim i za potencijalno investiranje.

Ovo naročito imajući u vidu da određeni broj jedinica lokalne samouprave već raspolaže odgovarajućim kadrom koji bi mogao da obavlja ove značajne poslove i, samim tim, doprinese ubrzavanju procesa investiranja. S druge strane, koristeći institut međuopštinske saradnje, na ovaj način bi se mogle zadovoljiti i potrebe lokalnih samouprava koje ne raspolažu odgovarajućim kadrom.

**4.** Tekstom Predloga Zakona predviđa se uspostavljanje **obalnog područja** koje obuhvata cjelokupne teritorije šest jedinica lokalne samouprave, izuzimajući područja u obuhvatu planova posebne namjene nacionalnih parkova. Za odnosno područje planira se donošenje plana posebne namjene.

Tumačeći odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata koje se odnose na prostorni plan posebne namjene a u korespondenciji sa odredbom člana 23 stav 1 kojom je propisano da se za „područja koja se nalaze u zahvatu prostornog plana

posebne namjene, a koja nijesu detaljno razrađena tim planom može donijeti državna studija lokacije“, dolazi se do zaključka da primorske lokalne samouprave ne mogu donositi planska dokumenta detaljne razrade jer su njihove teritorije u cjelosti u zahvatima planova posebne namjene. Na ovaj način se urušava Ustavom proklamovano pravo na samostalnost u vršenju svojih nadležnosti (član 117 stav 1) i Zakonom o lokalnoj samoupravi zagarantovano pravo autonomije u vršenju sopstvenih poslova.

Imajući predhodno u vidu, kao i to da su prostorni planovi posebne namjene razvojnog karaktera bez regulativnih mjera, predlaže se da se jedinicama lokalne samouprave omogući donošenje planskih dokumenata detaljne razrade na područjima zahvata plana posebne namjene, na način što bi se član 26 stav 1 Zakona izmjenio tako da glasi: „Detaljnim urbanističkim planom određuju se uslovi za izgradnju objekata u naseljima na području prostorno urbanističkog plana lokalne samouprave **i dijela prostornog plana posebne namjene koji obuhvata teritoriju lokalne samouprave**, na način koji obezbjeđuje sprovođenje tih planova.“

Ako se ostane pri opredjeljenju da se ograniči autonomija lokalne samouprave u ovih šest opština, onemogućavanjem donošenja lokalnih planskih dokumenata detaljne razrade, u prelaznim i završnim odredbama potrebno je omogućiti donošenje odnosnih planskih dokumenata za koje je donijeta odluka o izradi prije stupanju na snagu ovog zakona.

## **POJEDINAČNE PRIMJEDBE, PREDLOZI I SUGESTIJE**

**1.** U članu 1 a u vezi sa članom 17c stavom 1 propisano da se u kopnenom pojasu obalnog područja, mjereći 100 m od obalne linije, može planirati samo izgradnja pobrojanih objekata, dok su stavom 2 propisani izuzeci planiranja izgradnje pojedinačnih objekata.

**1.1.** Da li rješenje iz stava 1 predviđa da novi planovi ne mogu sadržati već postojeće objekte ili da se ne mogu planirati izgradnja novih objekata? Ako se mislilo da se ne može planirati izgradnja novih objekata, potrebno je to i precizirati. U suprotnom, postavlja se pitanje rekonstrukcije postojećih objekata.

**1.2.** U vezi sa stavom 2 a imajući u vidu geomorfološke karakteristike naše obale, njenu razuđenost i isprekidanost, smatramo da precizno određivanje zahvata kopnenog pojasa od 100 m od obalne linije nije opravdano.

Predlažemo da se predvidi formiranje posebnog stručnog tijela, koje bi imajući u vidu karakteristike naše obale, kao i geomorfološke posebnosti pojedinačnih njenih djelova, samo utvrdilo granicu kopnenog područja koja neće biti linearno postavljena na određenoj udaljenosti već će uvažavati sve spefičnosti svake pojedinačne lokacije. Tako će na pojedinim lokacijama ta granica biti udaljena i na možda 500 m od obale, dok će na drugim lokacijama ona biti na nultoj tački (recimo u slučaju litica ili slično). Takođe, to tijelo bi trebalo i numerički da definiše odnosnu granicu.

Nadalje, u prelaznim i završnim odredbama je potrebno utvrditi rok za završetak predloženih aktivnosti.

Smatramo da je to najpravedniji način da se uskladi zaštita javnog interesa odnosno zaštita našeg priobalja i potrebe za investiranjem u ovom području.

**2.** U članu 2 a u vezi sa članom 36 stav 1 propisani su uslovi za odgovornog planera. Tako je, između ostalog propisano, da treba da ima najmanje pet godina radnog iskustva na pripremi, izradi i sprovođenju najmanje četiri planska dokumenta.

Odnosni uslov treba promijeniti na način što treba propisati najmanje pet godina radnog iskustva na pripremi, izradi i/ili sprovođenju najmanje četiri planska dokumenta.

Ako se traži kumulativno ispunjavanja sva tri uslova: a to je iskustvo i na pripremi, i na izradi i na sprovođenju planskih dokumenata, teško da ćemo imajući u vidu ograničeni broj raspoloživog kadra moći da obezbjedimo dovoljno odgovornih planera za potrebe našeg tržišta.

S druge strane, smatramo da bi određeno lice radeći pet godina u jednoj ili dvije od ove tri navedene oblasti steklo dovoljno stručnosti da ga to kvalifikuje za sticanje licence odgovornog planera.

Imajući predhodno u vidu, predlažemo da se i stav 3 člana 36 promjeni na isti način predviđajući da je uslov za planera tri godine iskustva na pripremi, izradi i/ili sprovođenju najmanje dva planska dokumenta.

Takođe, imajući u vidu značaj planiranja prostora za njegovu kasniju valorizaciju, treba nedvosmisleno Zakonom utvrditi odgovornost odgovornih planera i planera na način koji je analogan odgovornosti projekatanta i vršilaca revizije – uvođenjem obaveznog osiguranja, s tim da visina obaveznog osiguranja korespondira nivou štete koju odnosni planer svojim postupanjem može nanijeti javnom interesu i korisnicima prostora.

**3.** Nakon člana 4 Predloga Zakona dodati novi član 4a kojim će se predložiti izmjene člana 62a na način što će se:

- iz stava 3 brisati tekst „list nepokretnosti“. Obrazloženje: pošto je Zakonom propisano da se urbanističko-tehnički uslovi izdaju zainteresovanom licu a ne vlasniku nepokretnosti nije potrebno pribavljanje odnosnog uslova;
- nakon stava 3 dodati novi stav koji bi glasio: „Ako zainteresovano lice uz zahtjev iz stava 1 dostavi podatke o identifikaciji urbanističke parcele, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave, ne pribavlja kopiju plana iz stava 3 ovog člana.“ Obrazloženje: Ako zainteresovano lice dostavi podatke o urbanističkoj parceli, nije potrebno pribavljanje nikakvih dokaza od Uprave za nekretnine. Samim tim bi se i rok za izdavanje UTU mogao skratiti, jer organ nadležan za izdavanje UTU mora da „čeka“ na tražene podatke od

Uprave za nekretnine, kako bi ih priložio uz zahtjev za dostavljanje uslova drugim institucijama.

**4.** U članu 120 stav 2 tački 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata propisano je da se uz zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole dostavi izjava vodećeg projektanta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim glavnim projektom.

Smatramo da ovaj uslov treba brisati jer ne vidimo potrebu da lice koje je izadilo tehničku dokumentaciju provjerava da li je objekat izgrađen u skladu sa glavnim projektom i izdatom građevinskom dozvolom. Takođe, postavlja se pitanje na koji način investitor može „privoljeti“ projektanta da izda takvu izjavu, što znači da u krajnjem investitor odnosno izdavanje upotrebne dozvole zavise od dobre volje projektanta. Osim toga, izvođač radova, vršilac stručnog nadzora, vršilac tehničkog pregleda i građevinski inspektor su u sistemu ovlašćeni za usklađenost izgrađenog objekta sa revidovanim glavnim projektom.

PREDSJEDNIK  
Oliver Marković, sr.