



Odbor za prostorno planiranje Zajednice opština Crne Gore, na sjednici održanoj 19.05.2021., 28.05.2021., 04.06.2021., 18.06.2021. i 16.07.2021. godine, razmatrao je primjenu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, na osnovu iskustava iz lokalnih samouprava, kojim povodom je uvrдио:

SUGESTIJE

za izradu Nacrta zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata

SISTEMSKI ZAHTJEVI

1. Prilikom izrade propisa iz oblasti planiranja prostora i izgradnje objekata, neophodno je omogućiti učešće predstavnika jedinica lokalne samouprave i Zajednice opština, kao njihove asocijacije, kao i omogućiti im pravo na izjašnjavanje na nacrtu i predloge zakonskih tekstova.

Članom 179 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je: „*Organi lokalne samouprave u vršenju poslova iz svog djelokruga: 1) učestvuju u pripremi zakona i drugih akata čija je sadržina od interesa za ostvarivanje i razvoj lokalne samouprave;*“, dok je članom 181 utvrđena *obaveza organima državne uprave da u postupku pripreme zakona i drugih propisa i opštih akata kojima se uređuju položaj, prava i obaveze lokalne samouprave, nacrtu, odnosno predloge zakona i drugih akata dostave opštini na izjašnjenje, odnosno asocijaciji opština*, te da *rok* za izjašnjenje *ne može biti kraći od 15 dana* od dana dostavljanja akta. U duhu dobre saradnje, a u cilju punog sprovođenja navedenih zakonskih odredbi *Vlada Crne Gore i Zajednica opština Crne Gore* su u novembru 2006. godine potpisale *Sporazum o međusobnoj saradnji*, kojim, između ostalog, dodatno osnažuju mehanizme saradnje u poslovima koji mogu imati uticaj na ostvarivanje prava na lokalnu samoupravu. Opravdanost ovog zahtjeva temeljimo na činjenici da se Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, između ostalog, uređuju i pitanja od suštinskog značaja za funkcionisanje i razvoj svake jedinice lokalne samouprave, kao i za život i privređivanje lokalnog stanovništva, a samim tim, odnosno zakonska rješenja su od bitnog uticaja na lokalni ekonomski razvoj.

2. Uvesti lokalna planska dokumenta i vratiti nadležnost lokalnih samouprava u izradi i donošenju lokalnih planskih dokumenata prethodne generacije.

Evropskom poveljom o lokalnoj samoupravi, koju je Skupština Crne Gore ratifikovala 2008. godine („Sl.list CG-Međunarodni propisi“, broj 5/08) je propisano da „Lokalna samouprava podrazumijeva pravo i sposobnost lokalnih vlasti da, u zakonskim okvirima, uređuju i upravljaju *značajnim dijelom javnih poslova iz svoje nadležnosti i u interesu*

lokalnog stanovništva.“ (član 3 stav 1), što je i potvrđeno *Ustavom Crne Gore*, kojim se u članu 113 jemči pravo na lokalnu samoupravu i propisuje: „Pravo na lokalnu samoupravu obuhvata **pravo građana i organa lokalne samouprave** da **uređuju i upravljaju određenim javnim i drugim poslovima**, na osnovu **sopstvene odgovornosti i u interesu lokalnog stanovništva.**“ *Evropskom poveljom* se dalje propisuje da: „**Javne poslove će prvenstveno obavljati oni organi vlasti koji su najbliži građanima.** Prilikom prenošenja poslova drugom organu vlasti, trebalo bi uzeti u obzir obim i prirodu posla i **zahtjeve u pogledu efikasnosti i ekonomičnosti.**“ i “U slučajevima prenošenja ovlašćenja sa centralnih ili regionalnih na lokalne vlasti, **lokalnim vlastima će, u što je moguće većoj mjeri, biti dozvoljeno da prilagođavaju njihovo sprovođenje lokalnim uslovima.**“ (član 4 st. 2 i 4). Imajući gore-navedeno u vidu, Zakonom o lokalnoj samoupravi utvrđen je djelokrug sopstvenih poslova opštine. Međutim, opštine ne mogu na adekvatan način upravljati politikama lokalnog ekonomskog razvoja i uređivati i vršiti poslove u određenim upravnim oblastima bez adekvatno uspostavljene korelacije sa razvojem prostorno-planskih pretpostavki. **Centralizacija** poslova u ovoj oblasti od 2017. godine, donošenjem Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, **pokazala se veoma neefikasnom.** Dokaz za tu tvrdnju leži u činjenici da su u periodu od centralizacije poslova prostornog planiranja pokrenute inicijative od strane opština za izmjene preko 120 lokalnih planskih dokumenata, a da je Vlada CG sprovela nekih 30-ak inicijativa, što je značajno **usporilo lokalni ekonomski razvoj**, a samim tim i ukupni ekonomski razvoj. Razumljivo je da Ministarstvo kao nosilac izrade planske dokumentacije na koga je cijeli teret izrade planova nije u mogućnosti izaći svim opštinama u susret, tako da bi **vraćanje nadležnosti izrade i donošenja planske dokumentacije lokalnim upravama** dalo bolje rezultate. Činjenica je da različite opštine imaju i različite potrebe, te centralizovana izrada planova nije dala, niti je mogla dati adekvatne rezultate. Dodatno, kako je jedan od osnovnih ciljeva planiranja „očuvanje identiteta i prepoznatljivost predjela“ centralizacija prostornog planiranja je u suprotnosti sa navedenim i oduzima lokalnim samoupravama pravo upravljanja prostorom prema specifičnostima svog prepoznatljivog predjela. Na kraju, ali ne manje važno, zbog nedostatka planskih dokumenata, odnosno nedovoljne inicijativnosti u njihovom donošenju i izmjenama, građanima nije bilo omogućeno da, u granicama zakona, slobodno uživaju i plodoužívaju imovinska prava na nepokretnostima. Pored toga, što je imalo gore-navedene negativne efekte, **kapaciteti resornog ministarstva nijesu mogli biti usmjereni na stvaranje pretpostavki za donošenje dva najznačajnija planska dokumenta na državnom nivou** (po sadašnjem zakonskom rješenju, i jedina dva planska dokumenta): Prostornog plana Crne Gore i Plana generalne regulacije Crne Gore, pa je njihova izrada ugovorena tek u septembru 2020. godine (skoro tri godine od donošenja Zakona).

Do uspostavljanja novog sistemskog rješenja podjele nadležnosti i uređenja oblasti planiranja prostora, neophodno je **utvrditi nadležnost opštinama za izradu i donošenje lokalnih planskih dokumenata po osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata iz 2008. godine** (sa izmjenama i dopunama).

2.1. Omogućiti institucionalizaciju izrade lokalnih planskih dokumenata.

U prethodnom periodu, dok su opštine imale ovlašćenje za donošenje lokalnih planskih dokumenata, čiji sastavni dio je i odgovornost za kvalitet tih dokumenata, konceptijska zakonska rješenja su bila takve prirode da opštinama nijesu davale suštinsku mogućnost uticaja na konačni njihov sadržaj, a samim tim, ni na kvalitet, već je isto bilo povjereno ovlašćenim privrednim subjektima, dok su opštine imale ulogu „naručioca posla“. Zbog

specifičnosti prirode poslova izrade planske dokumentacije, koja zahtjeva posebna znanja i iskustva, a koja su deficitarna, nije se moglo ni očekivati drukčije sistemsko rješenje. Međutim, imajući u vidu da pojedine lokalne samouprave u svojoj kadrovskoj bazi raspoložu sa dovoljnim brojem stručnog kadra za ovu vrstu posla, Zajednica opština je u više navrata, zahtjevala **da se Zakonom omogući opštinama** da osnuju **svoje institucije za izradu lokalnih planskih dokumenata**. Kako taj zahtjev, do sada nije prihvaćen, koristimo priliku da još jednom apelujemo na resorno Ministarstvo da razmotri koristi ovakvog rješenja i njegov direktan uticaj na kvalitet planskih dokumenata, odnosno jasno identifikovanje subjekata koji su učinili eventualni propust, ako do propusta i dođe. U dosadašnjem sistemu, svi su bili jedinstveni u ocjeni da kvalitet planskih dokumenata nije na zavidnom nivou, pa iz navedenih razloga potrebno je preduzeti mjere za unapređenje sistema u ovoj oblasti.

3. Zakonom izvršiti podjelu nadležnosti između Ministarstva i organa lokalne uprave u pogledu izdavanja urbanističko-tehničkih uslova.

Poslovi izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, zbog njihovog obima, a i zbog obezbjeđivanja prava građana na ekonomičnu i efikasnu uslugu, tradicionalno su bili u nadležnosti jedinica lokalne samouprave (osim za najsloženije vrste objekata), sve do donošenja Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata iz 2017. godine. Sama činjenica da je tada resorno Ministarstvo održivog razvoja i turizma, odmah nakon donošenja Zakona, stupilo u komunikaciju sa svim jedinicama lokalne samouprave da obezbjedi njihovu saglasnost da te poslove Uredbom povjeri upravo njima, dovoljno govori o uvjerenju samog Ministarstva o sposobnostima i kadrovskim mogućnostima jedinica lokalne samouprave za obavljanje ovog posla. Razlozi centralizacije poslova izdavanja urbanističko-tehničkih uslova su upitni, imajući u vidu i činjenicu da je, shodno podacima iz Izvještaja o stanju uređenja prostora za 2019. godinu, resorno ministarstvo izdalo 255 UT uslova, dok su u tom istom periodu opštine izdale 2.807 UT uslova. Dodatno, odlukom o centralizaciji ovih poslova, povređeno je pravo građana da na što ekonomičniji i efikasniji način ostvaruju svoja prava pred organima vlasti, imajući u vidu činjenicu da će svi građani prilikom ostvarivanja prava na građenje morati da se izlaže dodatnom troškovu (novaca i vremena), kako bi zahtjev podnijeli na jednu adresu, umjesto što su do sada mogli to podnositi organu vlasti koji je i prostorno i vremenski najbliži mjestu njihovog življenja odnosno privređivanja.

4. Pojednostaviti proces legalizacije bespravno izgrađenih objekata.

Podnijetih nešto više od 50 hiljada zahtjeva za legalizaciju pokazuje u velikom stepenu zainteresovanost vlasnika bespravnih objekata da iste uvedu u legalne tokove. Međutim, tokom sprovođenja upravnih postupaka po zahtjevima za legalizaciju, resorni opštinski sekretarijati su, u neposrednoj komunikaciji sa podnosiocima zahtjeva uočili da je taj prvobitni polet splasnuo zbog preopterećenosti samih vlasnika da obezbjede veliki broj dokaza, čija logičnost i konzistentnost nije dosledna, što dovodi do frustracija i odustanka od prvobitno podnijetih zahtjeva.

Da bi se zadržala ili dodatno podspješila zainteresovanost bespravnih vlasnika za legalizaciju svojih objekata, neophodno je pojednostaviti postupak legalizacije, na način da se obezbjedi razdvajanje pravnih aspekata procesa legalizacije od procesa ublažavanja uticaja bespravnih objekata na kvalitet prostora, tj. **razdvajanje procesa uvođenja bespravnih objekata u legalne tokove od procesa planskog**

„prepoznavanja“ legalizovanih objekata, uz zaštitne kriterijume: obezbjeđenje sigurnosti i bezbjednosti objekata i lica koja u njima žive/borave i zaštite infrastrukturnih objekata i zaštićenih područja od bespravne gradnje.

Takođe, u praksi su se pojavile određene situacije koje nijesu u potpunosti mogle biti jasno razriješene na osnovu sadašnjih zakonskih rješenja, te je potrebno dodatno razmotriti i jasnije definisati postupanje organa (kako organa lokalne uprave nadležnog za poslove legalizacije, tako i inspekcijskog organa) u slučaju kada se bespravni objekat nalazi na trasi planirane infrastrukture po važećem planskom dokumentu (ili planiranom javnom sadržaju, javnoj površini i sl.). Naime, Zakonom nije precizirano da se u pomenutom slučaju zahtjevi za legalizaciju odbijaju, pa lokalne samouprave uglavnom donose rješenja o prekidu postupka legalizacije do donošenja plana generalne regulacije kojim će se utvrditi definitivni status takvog objekta.

Međutim, u praksi kada dođe do privođenja prostora namjeni predviđenoj važećim planom, tj. izgradnje infrastrukturnog objekta odnosno uređenje predmetne javne površine, vlasnik bespravnog objekta pokreće postupke za zaštitu svojih interesa jer njemu nije donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju, što mu daje za pravo da ima legitimna očekivanja da će ishod tog postupka biti pozitivan po njega, čime se usporava izgradnja infrastrukture, koja je *conditio sine qua non* bilo kog razvoja.

Imajući u vidu, kompleksnost i sveobuhvatnost procesa legalizacije, treba razmotri **izdvajanje ovih odredbi u posebni zakonski tekst.**

Dodatno, zbog **negativnih posledica izazvanih nejasnoćama usled izmjena i dopuna** ovog poglavlja, **posebnu pažnju treba posvetiti uticaju budućih izmjena i dopuna na postupke koji su u toku.**

4.1. Stvoriti preduslove da se omogući uvođenje naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte.

Opštine su u postupku utvrđivanja liste bespravnih objekata koja je osnov za uvođenje naknade, naišle na sledeći problem: Bespravni objekti za koje nije podniet zahtjev za legalizaciju, a nijesu upisani u katastar nepokretnosti, ne mogu se identifikovati na osnovu raspoloživih podataka sa orto-foto snimka, odnosno ne može se utvrditi: vlasništvo, površina objekta i druge potrebne informacije od značaja za utvrđivanje naknade. Iz ovih razloga, opštine su u nemogućnosti da sprovedu odredbe Zakona kojima im je utvrđena obaveza za sačinjavanje liste bespravnih objekata.

Imajući u vidu kompleksnost problematike i preplitanje odnosno nedovoljno jasno utvrđene nadležnosti više organa i institucija (organ lokalne uprave, Uprava za katastar i državnu imovinu, ovlašćene geodetske organizacije, inspekcijski organ), neophodno je dodatno sagledati ovo pitanje i utvrditi primjenjivo rješenje jer je **isto od presudnog značaja za uspešnost postupka legalizacije i sprečavanja dalje bespravne gradnje.**

5. Pojednostaviti uslove za izgradnju porodičnih stambenih zgrada.

Uređivanjem pitanja legalizacije bespravnih objekata i propisivanjem pojednostavljenih uslova za legalizaciju bespravnih objekata osnovnog stanovanja (stambeni objekat neto građevinske površine do 200m²) destimulativno je djelovalo na građane koji izgradnjom rješavaju stambeno pitanje za sebe ili članove svoje porodice, jer logičnim percipiranjem nema adekvatne argumentacije sa kojom bi se opravdali izuzetno jednostavni uslovi za legalizaciju bespravnog objekta osnovnog stanovanja u odnosu na zahtjeve i uslove koji se postavljaju investitoru da na legalan način isti takav objekat izgradi. S obzirom da

veličina tih objekata, sama po sebi ne predstavlja izraženi seizmički i/ili statički rizik, potrebno je stvoriti pravni ambijent u kome lica koja rješavaju stambenu potrebu, to isto pravo mogu obezbjediti po jednostavnijim uslovima, u odnosu na investitore koji grade kompleksnije objekte.

Da bi predlog mogao da se implementira potrebno je **definisati i što se podrazumijeva pod pojmom „porodična stambena zgrada“**, te u tom pogledu predlažemo da se pod „porodičnim stambenim zgradom“ definiše objekat tipa zgrade namjijenjen stanovanju neto građevinske površine do 200m².

6. Pojednostaviti proceduru izrade i donošenje Programa privremenih objekata i načina postavljanja pokretnih i montažno-demontažnih privremenih objekata.

U toku izrade programâ privremenih objekata, resorno Ministarstvo, na osnovu nadležnosti da daje saglasnost na iste, insistiralo je da se većina lokacija za privremene objekte iz programa grafički prikažu. To u praksi ima za posledicu veliki broj zahtjeva za izmjene i dopune programâ. Imajući u vidu navedeno, potrebno je propisati jednostavniju proceduru za izmjene i dopune ovih dokumenata.

Dodatno, prilikom postavljanja privremenih objekata tipa štand, prodajni pano, prodajni pult i sl. (tzv. „mikrolokacije“) koji se postavljaju i uklanjaju u vremenskom periodu od nekoliko dana, procedura utvrđena zakonom je izuzetno složena i necjelishodna jer zahtjeva da stranka preduzme veliki broj radnji (obraćanje za urbanističko-tehničke uslove, izrada tehničke dokumentacije, prijava radova), pa bi trebalo za ovakve i slične slučajeve, napraviti izuzetak, odnosno propisati jednostavniji postupak. Tome ide u prilog i činjenica da stranka postavlja privremeni objekat samo na par sati u toku jednog dana ili nekoliko uzastopnih dana, nakon čega isti uklanja sa javne površine. Predlažemo da se za postavljanje ovog tipa objekata dozvoli donošenje rješenja od strane nadležnih organa lokalne uprave, sa pratećim tehničko-estetskim uslovima, a da se ne izdaju urbanističko tehnički uslovi. Napominjemo da je ovakva praksa bila zastupljena sve do usvajanja Programa.

7. Detaljno razmotriti odredbe koje su u korelaciji sa donošenjem plana generalne regulacije Crne Gore.

S obzirom da je Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u više javnih nastupa istaklo da se plan generalne regulacije Crne Gore neće donositi, te da će se u tom pravcu i izvršiti izmjena Zakona, neophodno je razmotriti **sve odredbe čije je sprovođenje u direktnoj korelaciji** sa donošenjem tog planskog dokumenta, i iste korigovati sa adekvatnim supstitutom, a prevashodno u sledećim situacijama, od interesa za sprovođenje Zakona od strane opština:

- u poglavlju kojim se uređuje **legalizacije bespravnih objekata**, propisano je da će se postupci za sve bespravne objekte koji se nalaze na orto-foto snimku, a ne ispunjavaju osnovne urbanističke parametre odnosno smjernice važećih planskih dokumenata i planskih dokumenata koji su bili u izradi u trenutku donošenja Zakona, prekinuti do donošenja plana generalne regulacije, koji će determinisati konačni status, tj. sudbinu takvih bespravnih objekata;
- visina **naknade za uređenje**, kao izvor prihoda za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, trebalo je da se utvrdi na osnovu ekonomsko-tržišnih projekcija plana generalne regulacije;

- ***moгуćnost izrade i izmjena lokalnih planskih dokumenata prethodne generacije*** (prostorno urbanistički planovi, detaljni urbanistički planovi, urbanističkih projekti, lokalne studije lokacije) je oroćena do donošenja plana generalne regulacije;
- ***važenje lokalnih planskih dokumenata prethodne generacije*** koji su bili na snazi u trenutku donošenja Zakona, utvrđeno je do donošenja plana generalne regulacije.

POJEDINAĆNE SUGESTIJE

1. Vrste planskih dokumenata (ćlan 15 važećeg zakona): utvrditi i vrste lokalnih planskih dokumenata i dodati novi ćlan kojim bi se definisao sadržaj novo-uvadenih lokalnih planskih dokumenata.

OBRAZLOŽENJE: Obraloženje dato u Naćelnim konstatacijama.

2. Poslovi na izradi i donošenju planskog dokumenta (ćlan 21) - Utvrditi da poslove na pripremi i donošenju lokanog planskog dokumenta vrši nadleženji organ lokalne uprave, kao i propisati mogućnost opštini da osnuje javnu službu (instituciju) za izradu lokalnih planskih dokumenata.

OBRAZLOŽENJE: Obrazloženje dato u Naćelnim konstatacijama. Dodatno ukazujemo da je ovakvo rješenje u saglasnosti sa ćlanom 29 Zakonom o lokalnoj samoupravi kojom je propisano:

„Radi obezbjeđivanja vršenja poslova iz svoje nadleženosti opština osniva:

- 1) organe lokalne uprave;
- 2) ustanove, privredna društva i druge oblike organizovanja radi pružanja javnih usluga (u daljem tekstu: javne službe).

Javne službe mogu se osnivati ako je obavljanje djelatnosti nezamjenljiv uslov života i rada lokalnog stanovništva, a zadovoljenje potreba građana u tim djelatnostima se ne mođe kvalitetno i ekonomićno obezbijediti privatnom inicijativom ili na drugi naćin.“

3. Javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje (ćlan 54 stav 5): U obuhvatu podzakonskog akta kojim se uređuju pitanja od znaćaja za javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje utvrditi i: ***vrstu objekata*** za koje se obavezno raspisuje javni konkurs.

OBRAZLOŽENJE: Stav 1 predmetnog ćlana koji se odnosi na objekte lokalne samouprave za koje se obavezno raspisuje javnih konkurs za izradu idejnog arhitektonskog rješenja je neprecizan, pogotovo u odnosu na nadleženosti koje ima lokalna samouprava u dijelu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta. Na osnovu stava 1 trebalo bi raditi idejno arhitektonsko rješenje na primjer za saobraćajnice, vodovodnu infrastrukturu, komunalnu infrastrukturu i sl. Sa druge strane, komunalno opremanje građevinskog zemljišta, obuhvata i izgradnju parkova i komunalnih objekata, tipa zgrade. Dodatno, jedinice lokalne samouprave grade i stambene objekte za potrebe rješavanja stambenih potreba lokanih službenika i namještenika i druge objekte tipa zgrade (objekti organa i institucija lokalne samouprave i sl.). Postavlja se pitanje za koju vrstu navedenih objekata je svrsishodno izrađivati idejno arhitektonsko rješenje? Imajući prethodno u vidu, potrebno je u stavu 5 utvrditi pravni osnov da se podzakonskih aktom preciziraju vrste objekata za koje se obavezno izrađuje idejno arhitektonsko rješenje.

4. Državne smjernice razvoja arhitekture (član 56) - Rješenja koncipirati na nači da Državne smjernice razvoja arhitekture predstavljaju okvir odnosno dokument koji sadrži elemente za izradu novih planskih dokumenata. U vezi sa njihovim eventualnim uticajem na postojeće planske dokumente, u prelaznim odredbama, potrebno je dati ovlaštenje glavnom državnom odnosno gradskom arhitekti da, prilikom utvrđivanja smjernica za oblikovanje i materijalizaciju iz planskih dokumenata ranije generacije, koji nemaju ovakve vrste smjernica.

OBRAZLOŽENJE:Obzirom da je zakonom predviđeno da se izrade i donesu Državne smjernice koje bi davale uputstva po kojem bi radio Glavni državni/gradski arhitekta. Postavlja se pitanje: U kojoj mjeri bi ovaj dokument zaista dao smjernice, uzevši u obzir raznolikost podneblja i arhitekture naših krajeva te u kojoj se mjeri može obuhvatiti materija i dati adekvatan pregled obzirom da se nekada od bloka do bloka razlikuje stil i oblikovanje? Naime, sagledavanje tradicionalnosti i prepoznatljivosti pojavnih oblika arhitektonske izražajnosti našeg podneblja i mentaliteta, u vidu svojevrsnog brendiranja „prostora“ jeste samo po sebi afirmativno. Međutim, koncepcijski gledano, ono treba da bude postavljeno kao usmjerenje onima koji izrađuju prostorno-plansku dokumentaciju, a ne onima koji istu treba da „čitaju“, tj. primjenjuju.

5. Ostali projekti, elaborati i podloge (član 80 stav 2) - Prilikom enumeracije elaborata, treba utvrditi i konzervatorski elaborat.

Suplementarna mogućnost je da se propiše rješenje analogno rješenju člana 235a stav 3 kojim je omogućena legalizacija bespravnog objekta koji se nalazi u zahvatu granica nepokretnog kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline pod uslovom da se objekat **nalazi u obuhvatu planskog dokumenta** kojim su za taj objekat određeni osnovni urbanistički parametri ili smjernice, na koji je, **u proceduri donošenja, pribavljena saglasnost organa uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.**

OBRAZLOŽENJE:Navedeno se predlaže iz razloga što se najveći dio opština Bokotorskog zaliva (a to je situacija i u ostalim zaštićenim područjima) nalazi u bafer zoni (zaštićenoj okolini) Zaštićenog Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, što za posledicu ima izdavanje konzervatorskih uslova i izradu konzervatorskih projekata za svaki objekat na tom području, koje mogu da izrađuju samo konzervatori, te je iz tog razloga neophodno „prepoznati“ ovu vrstu projekata, kao sastavni dio tehničke dokumentacije, odnosno pronaći adekvatno rješenje koje će, sa jedne strane, stvoriti preduslove za zaštitu kulturno-istorijskog područja, odnosno kulturno-istorijskog objekta, a sa druge strane, pojednostaviti proceduru izgradnje objekata u zahvatu granica nepokretnog kulturnog dobra i njegove zaštićene okoline.

6. Pribavljanje saglasnosti od strane revidenta (član 82 stav 1) - Pored enumerisanih dokaza koje pribavlja revident, potrebno je utvrditi i **dokaz o pravu svojine na zemljištu**, odnosno drugom pravu na građenju na zemljištu ili postojanje prava svojine na objektu, odnosno drugog prava na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

OBRAZLOŽENJE:Imajući u vidu da je građevinska dozvola, kao upravni akt, ukinuta te da je teret odgovornosti u pogledu ispunjenosti zakonskih zahtjeva prenijet na profesiju, neophodno je obezbjediti da se pravovremeno (prije početka građenja odnosno rekonstrukcije objekta) obezbijedi još jedan stepen zaštite **ustavom garantovanog prava na mirno uživanje imovine**, te sprečavanja mogućih uzurpacija iste. Ovo naročito imajući u vidu ograničen broj nadležnih inspektora.

7. Uslov građenja (član 91 stav 3 tačka 6)

7.1. Prezicirati dokaz o pravu na građenje tako da glasi: „dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu evidentiranom u listu nepokretnosti (ugovor o koncesiji, odluka o utvrđivanju javnog interesa, **ugovor o zajedničkoj gradnji na zemljištu, drugi notarski zapis odnosno izjava** i dr.) ili, u slučaju rekonstrukcije objekta, dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, **evidentiranom u listu nepokretnosti.**“

OBRAZLOŽENJE: Predloženo rješenje ima dvojaki cilj. Sa jedne strane, istim se želi precizirati da ugovor o pravu građenja na zemljištu, odnosno drugi notarski zapis odnosno izjava može biti **valjan dokaz za dokazivanje drugog prava građenja** na zemljištu. Sa druge strane, preciziranje da se druga prava na građenje na zemljištu i druga prava na građenje **dokazuju posredstvom lista nepokretnosti** u kojem se ova vrsta prava upisuju u skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti. Na ovakav način se izbjegavaju mnoge konflikte situacije u kojima službenici treba da cijene vjerodostojnost predmetnih dokaza i da li su isti izrađeni u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima i Zakonom o obligacionim odnosima (u pogledu forme, bitnih elemenata i sadržaja predmetnih ugovora).

7.2. Dodati stav kojim će se utvrditi pojednostavljeni uslovi za izgradnju porodično stambene zgrade i pomoćnog objekta, na način što će se propisati da se sleći dokazi **ne zahtjevaju** za njih: **izveštaj o pozitivnoj reviziji glavnog projekta** i **ugovor o angažovanju stručnog nadzora.**

OBRAZLOŽENJE: Predložena dopuna ima za cilj **smanjenje troškova za izgradnju stambenih i pomoćnih objekata**, što je detaljnije obrazloženo u sistemskom zahtjevu 5.

8. Dostavljanje prijave građenja (član 92) - Zamjenom građevinske dozvole sa prijavom građenja, **ukinut je kontrolni mehanizam zaštite zakonitosti postupanja investitora**, te teret sprovođenja imperativnih normi u pogledu ispunjenosti uslova za građenje prenet na inspeksijski organ. Zbog **nedovoljnosti kapaciteta inspeksijskom organa**, značajno je prošireno manipulativno polje **bespravnim graditeljima**, što je dovelo praktično do onemogućavanja praćenja stanja u prostoru. Iz navedenih razloga, potrebno je jačati kapacitete nadležnog inspeksijskog organa, te u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave, napraviti **povratnu spregu za razmjenu dostupnih inoformacija** do kojih jedinice lokalne samouprave dođu u obavljanju poslova iz svoje nadležnosti.

9. Uslov upotrebe objekta (član 104) - Ukidanjem upotrebne dozvole nadležni organi za poslove urbanizma, u okviru jedinice lokalne samouprave su izgubili mogućnost kontrole stanja u prostoru i statusa objekata za koje je izvršena naplata naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, pa je time ovlašćenim privrednim društvima koji vrše nadzor nad izvođenjem radova dato ovlašćenje za kontrolu izvedenog stanja iz projektne dokumentacije, a iste niko ne provjerava. Rješenja o građevinskoj i upotrebnoj dozvoli su zamijenjena zapisnicima koji ne predstavljaju akt na koji se može izjaviti žalba.

10. Uklanjanje dotrajalih objekata (član 112) - Dodati novi stav kojim će se utvrditi da u slučaju da je **vlasnik nepoznat ili se ne može utvrditi**, odnosno ako **nije poznata njegova adresa stanovanja**, troškovi izrade elaborata iz člana 114 ovog zakona i troškovi uklanjanja objekta iz stava 1 ovog člana obezbjeđuju se u **Budžetu Crne Gore, odnosno snosi ih podnosilac inicijative za uklanjanje objekta.**

OBRAZLOŽENJE: Određeni broj dotrajalih objekata u urbanim sredinama sa velikom koncentracijom naseljenosti predstavlja opasnost po zdravlje i bezbjednosti. U slučaju ako je vlasnik objekta nepoznat ili se ne može utvrditi adresa stanovanja, sprovođenje rješenja o rušenju inspektora je skoro nemoguće, te treba predvidjeti način finansiranja poslova uklanjanja objekata. Opštine bi za uklanjanje pojedinih objekata bile i zainteresovane da snose troškove, ali nemaju pravni osnov.

11. Privremeni objekti - Pojam (član 115) - Na osnovu stava 3 ovog člana donijet je Pravilnik o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme, kojim je u čl. 94 i 95 utvrđuje **betonjerka na gradilištu**, kao vrsta privremenog objekta. Imajući u vidu zainteresovanost pojedinih privrednih subjekata da na svom zemljištu postave ovaj privremeni objekat koji jeste u funkciji građenja objekata, ali ne mora biti vezan za samo gradilište, treba iz navedenih članova **izbrisati riječi: „na gradilištu“**.

12. Program privremenih objekata (član 116 stav 3)

12.1. Zakonom je utvrđeno da se program privremenih objekata donosi na period od pet godina, uz propisanu proceduru pribavljanja saglasnosti i mišljenja. Obzirom na sam karakter ove vrste objekata, pojavne oblike i raznolikost potreba zbog kojih se isti postavljanju odnosno grade, period od 5 godina na koji se donosi Program čini se dug, pa je potrebno propisati i **moгуćnost izmjena Programa**.

12.2. Takođe, praksa je pokazala da su rokovi u kojima su se davala mišljenja odnosno saglasnosti na predloge programa neopravdano i neobjektivno duga. Iz tog razloga, potrebno je propisati **prekluzivni rok za davanje saglasnosti/mišljenja** čijim istekom se **smatra da je data pozitivna saglasnost/mišljenje**.

12.3. Iskustvo je pokazalo da kroz institut davanja saglasnosti na predlog programa jedinice lokalne samouprave, službenici resornog ministarstva „nameću“ zahtjeve jedinicama lokalne samouprave kao preduslov da se predlog programa prosljedi Vladi CG na davanje saglasnosti. Da bi se izbjegla bilo kakva provizornost i samovoljnost postupajućih službenika, potrebno je zakonom precizirati da se **saglasnost** daje u odnosu na **usklađenost predloga programa sa Pravilnikom** o bližim uslovima za postavljanje odnosno građenje privremenih objekata, uređaja i opreme.

12.4. Program privremenih objekata za područje morskog dobra donosi se na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja jedinica lokalne samouprave. Iako se radi o području morskog dobra, imajući u vidu da se to područje prostire preko teritorija jedinica lokalne samouprave za čije integralno upravljanje su iste ovlašćene i odgovorne, potrebno je utvrditi da se predmetni program donosi na osnovu **prethodno pribavljene saglasnosti jedinica lokalne samouprave**.

Dodatno, potrebno je propisati uslove i način **uklanjana privremenih objekata**.

13. Uslov postavljanja, odnosno građenja pokretnih i montažno-demontažnih privremenih objekata (član 117) - Dodati stav kojim bi se izuzetno od odredbi ovog zakona dalo ovlašćenje jedinicama lokalne samouprave da **uređuju uslove i način postavljanja pokretnih i montažno-demontažnih privremenih objekata na period do 90 dana**.

OBRAZLOŽENJE: Prilikom postavljanja privremenih objekata tipa štand, prodajni pano, prodajni pult i sl. (tzv. „mikrolokacije“) koji se postavljaju i uklanjaju u vremenskom periodu od nekoliko dana, procedura utvrđena zakonom je izuzetno složena i necjelishodna. Primjer: Stranka podnese zahtjev dana 20.02.2021. godine za izdavanje

tehničkih uslova za postavljanje privremenog objekta tipa štand, koji treba da postavi dana 21.02.2021. godine u vremenskom periodu od 10-16h na javnoj površini u cilju distribucije promotivnog materijala. Nakon što primi zahtjev, organ nadležan za izdavanje urbanističkih uslova izvrši uvid u Program privremenih objekata, utvrdi da je na toj lokaciji predviđeno postavljanje štanda i na osnovu toga propiše urbanističke uslove u skladu sa Pravilnikom i Programom. Nakon preuzimanja urbanističkih uslova, stranka je dužna da reguliše odnos u pogledu plaćanja komunalne takse za korišćenje prostora na javnim površinama, zatim da izradi projektnu dokumentaciju za tu vrstu privremenog objekta, i prijavi radove za postavljanje štanda nadležnoj inspekciji. Dalje, tu je i pribavljanje tehničkih uslova (za određene privremene objekte) od organa koji ih izdaju.

Iz navedenog jasno se zaključuje da je to veliki broj radnji koje je stranka dužna da preduzme u veoma kratkom periodu, pa bi trebalo za ovakve i slične slučajeve, napraviti izuzetak, odnosno propisati jednostavniji postupak. Tome ide u prilog i činjenica da stranka postavlja privremeni objekat samo na par sati u toku jednog dana ili nekoliko uzastopnih dana, nakon čega isti uklanja sa javne površine. Kako su u pitanju postavljanje ovakvih objekata najčešće na javnim površinama, prema kojima postoje različiti senzibiliteti u odnosu na brojne varijable, kao što su: turistička sezona, ruralno/urbano područje, tradicionalni događaj i sl., potrebno je omogućiti jedinicama lokalne samouprave da u skladu sa svojim specifičnostima urede ovo pitanje, u svakom slučaju na mnogo jednostavniji način nego što je to uređeno za objekte koji će egzistirati u prostoru duži niz godina.

14. Uslovi za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja (član 122)

14.1. Zakonom treba precizirati da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju ili koje gradi objekat ima zaposlenog ovlašćenog inženjera određene struke i određenog smjera **za tu vrstu objekata**. Postojeća odredba člana 122 u praksi omogućava npr. da se jedan isti inženjer ovlasti da potpisuje građevinski projekat ili izvodi radove na osnovu tog projekta za sve vrste građevinskih radova (konstrukcija, saobraćaj, hidrotehnika...), što svakako ne doprinosi kvalitetu tehničke dokumentacije odnosno izvedenih radova. To zahtijeva da se i u licencama na osnovu kvalifikacija jasno definišu vrste objekata, tj. radova koje neko može da radi ili projektuje.

14.2. Takođe je neophodno da se **uvede planerska licenca** za rukovodioca izrade planskog dokumenta i planere pojedinih faza istog. Razlozi za ovakav zahtjev su višestruki. Definitivno, najvažniji od svih je odgovornost za stanje u prostoru i potencijalne represivne mjere prema onim subjektima koji zloupotrebljavaju ovlašćenja utvrđena zakonom.

15. Stručno usavršavanje (član 125a) - Namjera da se uvede obaveza cjeloživotnog učenja inženjera i revizora, u svijetu ubrzanog tehničkog i tehnološkog napretka, sama po sebi je pozitivna. Međutim, još uvijek nijesu stvoreni potrebni preduslovi za njeno sprovođenje, pa je potrebno intezivirati aktivnosti u tom pogledu.

16. Pojam bespravnog objekta (član 152)

16.1. U cilju rješavanja praktičnih problema koji su se pojavili u toku postupka legalizacije i na koje građani svakodnevno nailaze, potrebno je preciznije izvršiti "određivanja vremena u kojem za izgradnju objekata nije postojala obaveza pribavljanja

građevinske dozvole”, na način što bi se propisalo da se bespravnim objektom ne smatraju:

- objekti koji su postojali na avio-snimku iz 70-tih godina XX vijeka (mahom stare kamene kuće), za koje se kao dokaz o postojanju istih na ovom avio-snimku pribavlja uvjerenje od strane licenciranih geodetskih organizacija. Prednje uvjerenje je u upravnoj praksi opština prihvaćeno i danas prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju objekata i smatralo se da su ovi objekti građeni u vrijeme kada nije bilo potrebno odobrenje za građenje;
- objekti koji su sagrađeni nakon zemljotresa 1979. godine, na istoj lokaciji na kojoj je postojao stari objekat (ili u neposrednoj blizini i za potrebe istog domaćinstva), a koji je u zemljotresu razrušen do te mjere da rekonstrukcija istog nije bila moguća;
- objekti koji su u vrijeme građenja bili van zahvata planske dokumentacije. Predlog se zasniva na principu tzv. “podijeljene odgovornosti” zbog neažurnosti uprave u donošenju planske dokumentacije. Zakon o planiranju i uređenju prostora (“Sl. list SCG” br. 23/76 od 11.06.1976.), koji je važio u vrijeme zemljotresa 1979.godine, propisivao je obavezno izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i izdavanje urbanističke saglasnosti na projekat, kao i izdavanje odobrenja za građenje. Cijeneći da je u tom vremenu, a kao i danas, veliki dio teritorije Crne Gore bio van zahvata planske dokumentacije, bilo je nemoguće pribaviti građevinsku dozvolu za rekonstrukciju starog, odnosno izgranju novog objekta);

Takođe, treba propisati da se sve isprave izdate u tom vremenu od strane upravnih organa kojima se potvrđuje da za izgradnju ili sanaciju (tj. rekonstrukciju) ovih objekata nije bila potrebna građevinska dozvola, smatraju dokazom prilikom upisa istih objekata kod organa državne uprave za nekretnine, a za koje organ državne uprave ne treba da upisuje teret da su ovi objekti građeni bez građevinske dozvole, a sve s obzirom da su te isprave izdate od strane nadležnih organa i kao takve proizvele pravno dejstvo.

Imajući u vidu činjenično stanje na terenu, i navedene istorijske okolnosti, ako je previše opterećujuće zakonom propisivati sve ove okolnosti kao uslove za dokazivanje da je neki objekat legalan ili nije, moguće je kao **alternativa takvom pristupu**, a uvažavajući navedene činjenice zakonom utvrditi **vremensku liniju presjeka** te propisati na primjer da se objekti **izgrađeni do 1981. godine** (uvažavajući vrijeme oporavka nakon zemljotresa 1979. godine), ne smatraju bespravnim objektima.

16.2. Prilikom definisanja pojma bespravnog objekta potrebno je **brisati riječi “stambena, poslovna i poslovno-stambena”** iz razloga što su podnošeni i **zahtjevi za legalizaciju drugih vrsta objekata tipa zgrade**, kao što su: škole, zdravstvene ustanove, vjerski objekti, sportski objekti i sl. **za koje postoji potreba legalizacije**, a ne mogu se podvesti pod pojam „stambena, poslovna i poslovno-stambena“.

17. Bespravni objekat osnovnog stanovanja (član 153)

17.1. Precizirati da se bespravnim objektom osnovnog stanovanja smatra i **posebni stambeni dio u objektu**, kako bi se omogućilo da licima koji imaju stan u stambenim-kolektivnim objektima koriste benefite namjenjene vlasnicima bespravnih objekata osnovnog stanovanja.

Takođe, ova intervencija podrazumjeva, da se napravi intervencija **i u članu kojim** se omogućava da se umjesto analize privrednog društva koje je ispitalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500 m² i izjave tog privrednog društva da je objekat podoban za upotrebu, dâ izjava o preuzimanju odgovornosti.

Preciziranje treba izvršiti na način da se posle riječi: „objekat osnovnog stanovanja“ dodaju riječi: „do 200m²“.

17.2. Dodatno, praska je pokazala postojanje velikog broja slučajeva gdje podnosilac zahtjeva ima u ***usvojini stambeni objekat*** (u nekim slučajevima samo par metara kvadratnih), te nije sticao uslove da mu se objekat koji želi da legalizuje prizna kao objekat osnovnog stanovanja, iako suštinski to jeste. Iz navedenog razloga potrebno je precizirati normu kojom bi se omogućilo da i vlasnici bespravnog objekta koji služi za stanovanje njega i članova porodičnog domaćinstva, mogu ostvariti benefite po osnovu legalizacije bespravnog objekta osnovnog stanovanja, ne samo u slučaju ako nemaju drugi stambeni objekat, već ako imaju isti u površini koja ne može zadovoljiti stambene potrebe, na način što bi se definisao limit te „dozvoljene“ stambene površine.

18. Legalizacija bespravnog pomoćnog objekta

18.1. Precizirati vrstu bespravnog pomoćnog objekta na način što će se riječi „pomoćni objekat u funkciji zgrade“ zamijeniti sa riječima: „***pomoćni objekat tipa zgrade***“. Izmjena se predlaže kako bi se rasteretili postupajući organi za razmatranje znatnog broja zahtjeva za legalizacijom potpornih zidova, ograda, septičkih jami i sl.

18.2. Imajući u vidu da je Zakonom omogućena legalizacija bespravnog pomoćnog objekta, potrebno je propisati obavezu da se rješenje o legalizaciji dostavlja komunalnom inspektoratu radi obustave sprovođenja izvršenja o njegovom uklanjanju.

19. Pokretanje postupka legalizacije (član 156) - Zakonom je propisano da je jedan od uslova za legalizaciju i izjava revidenta o postojanju bespravnog objekta na orto-foto snimku iz člana 155 ovog zakona i usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i izjavu revidenta da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta. Na osnovu prvobitnog Zakonu (prije izmjena i dopuna iz avgusta 2020. godine), ***postojanje objekta na orto-foto snimku i utvrđivanje usklađenosti bespravnog objekta sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta***, vršio je organ lokalne uprave u postupku legalizacije objekata. To se u najvećem broju opština pokazalo kao najefikasnije i najekonomičnije po stranku u postupku (što su i osnovni postulati utvrđeni u Zakonu o upravnom postupku). Napominjemo da predmetna izmjena zakona nije zahtjevana od strane lokalnih samouprava.

Sa druge strane, u slučaju Glavnog grada kojem je, pojedinačno gledano, podnijeto najveći broj zahtjeva, ovakvo zakonsko rješenje je omogućilo da ubrza postupke legalizacije objekata, jer je značajno rasteretilo administrativne kapacitete lokalne uprave. Uvažavajući tu okolnost, potrebno je dati ***supstidijernu mogućnost organu lokalne uprave***, da po potrebi, ako procjeni da je tako najcjelishodnije po stranku, ***traži da se ovi dokazi pribave od privrednog društva za izradu tehničke dokumentacije***.

Dodatno, pošto je praksa pokazala da revidenti dostavljaju izvještaje, koji su u velikom broju slučajeva, bili netačni, potrebno je propisati ***sankcije za nezakonito postupanje revidenata***.

Dodatno, za objekte za koje je ***potrebna procjena uticaja na životnu sredinu***, propisati obavezu dostavljanja dokaza od nadležnog organa, kako bi se omogućilo da se u postupku izrade elaborata procjene o uticaju na životnu sredinu predvide eventualne mjere zaštite životne sredine koja je ugrožena korišćenjem bespravnog objekta.

20. Naknada za urbanu sanaciju (član 164)

20.1. Prilikom enumerisanja slučajeva u kojima opština može umanjiti iznos naknade potrebno je precizirati da se ista može umanjiti i za posebnu stambenu jedinicu neto površine do 200m² (ako je ona jedini stambeni objekat tog vlasnika), kao i za objekte za proizvodnju, preradu i skladištenje (zbog podsticaja proizvodnog sektora) i radionionice i servise (zbog podsticaja preduzetničkih aktivnosti).

20. 2. Za određeni broj škola, domova zdravlja i drugih objekata u državnoj svojini, podnijeti su zahtjevi za legalizaciju. Imajući u vidu da su to objekti u državnoj svojini čijom izgradnjom se obezbjeđuje ostvarivanje osnovnih funkcija države odnosno lokalne samouprave, postoji potreba da se propiše da se za ove vrste objekata ne plaća naknada za urbanu sanaciju. Sa druge strane, ovakvim rješenjem se daje i doprinos smanjenju javne potrošnje. Napominjemo da su ovakvi objekti, koji su građeni u skladu sa zakonskom procedurom, oslobođeni od plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

20. 3. U istom članu je navedena mogućnost umanjivanja naknade za bespravni objekat čiji vlasnik ili član porodičnog domaćinstva ima prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje do 90%. Kako bi ova odredba mogla biti sprovedena potrebno je ili zakonom propisati dokaze na osnovu kojih se ostvaruje ovo pravo ili ovlastiti jedinicu lokalne samouprave da iste propiše Odlukom o naknadi za urbanu sanaciju.

21. *Brisanje tereta da je bespravni objekat građen bez građevinske odnosno suprotno građevinskoj dozvoli* - Prema važećim odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (čl. 166 i 167), vlasnik bespravnog objekta kojem je **izdato rješenje o legalizaciji** objekta **nema pravo da traži brisanje tereta da je objekat građen bez građevinske dozvole odnosno suprotno građevinskoj dozvoli**. Imajući u vidu da je rok za usklađivanje objekta sa navedenim smjernicama tri godine, vlasnici bespravnih objekata koji su preuzeli sve zakonske obaveze po osnovu legalizacije objekta, po ocjeni Odbora, su neopravdano uskraćeni da neograničeno uživaju prava koja proizilaze iz prava svojine objekta upisanog u katastru nepokretnosti bez odnosnog tereta, kao što su: pravo na korišćenje objekta kao sredstva obezbjeđenja u bankarskim poslovima, pravo na osiguranje objekta i niz drugih prava u vezi sa mirnim uživanjem imovine, zajamčenim Ustavom Crne Gore, te je potrebno u Nacrtu zakona ovu odredbu unaprijediti, na način što će se omogućiti gore-navedeno nakon izdavanja rješenja o legalizaciji, uz obavezu da se u katastru nepokretnosti upisuje teret da objekat nije usklađen sa smjernicama, ako je to slučaj.

22. *Program urbane sanacije* (član 169) - Sredstva od naknade za urbanu sanaciju i naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte su namjeskog karaktera, pa je svrsishodno rješenje da se njihova realizacija planski osmišljava kroz Program urbane sanacije. Međutim, s obzirom da bespravni objekti, u najvećem broju slučajeva, nijesu izolovani u odnosu na legalne objekte, samim tim ni komunalno opremanje za legalne i bespravne objekte ne može se razdvajati. Primjera radi: jedna ulica će biti u funkciji komunikacije za potrebe svih gravitirajućih objekata bez obzira da li su legalni ili bespravni. Iz tog razloga, potrebno je utvrditi da je Program urbane sanacije sastavni dio Plana/Programa komunalnog opremanja građevinskog zemljišta.

23. *Izmjene i dopune lokalnih planskih dokumenata prethodne generacije* - U vezi sa sistemskim zahtjevom br. 2, potrebno je u prelaznim rješenjima vratiti ovlašćenje

jedinicama lokalne samouprave da vrše izmjenjene i dopune lokalnih planskih dokumenata prethodne generacije koji su još uvijek na snazi, a do donošenja lokalnih planskih dokumenata u skladu sa odredbama novog zakona.

24. Lokalni objekti od opšteg interesa (član 223) - Ovaj mehanizam se u praksi pokazao kao veoma značajno sredstvo za omogućavanje investicionog razvoja, pogotovo u slučajevima nedostatka planske dokumentacije. Međutim, potrebno je još jednom razmotriti djelokrug objekta u odnosu na koji bi se mogao primjenjivati ovaj mehanizam, na način da budu obuhvaćeni objekti neophodni za ostvarivanje javnih funkcija i objekti od značaja za lokalni ekonomski razvoj. U tom pogledu, neophodno je **precizirati značenje pojma „objekat privrednog razvoja“**, kao i omogućiti da u ovu kategoriju budu svrstani i **objekti ruralnog turizma**, kao što su etno-sela, eko-sela i sl.

25. Građenje na dijelu urbanističke parcele (član 237) - U cilju zaštite prava svih vlasnika katastarskih parcela koje formiraju jednu urbanističku parcelu, kao uslov omogućavanja građenja na dijelu urbanističke parcele, potrebno je utvrditi obavezu izrade **idejnog rješenja** na koje saglasnost daju svi vlasnici katastarskih parcela, a kojim bi se razriješila otvorena pitanja u odnosu na funkcionalnost i pristup objektu/ima.

26. Započeti postupci legalizacije - Prilikom koncipiranja prelaznih rješenja, potrebno je posebnu pažnju posvetiti započetim postupcima legalizacije, imajući u vidu masovnost ove pojave. U tom pravcu, potrebno je propisati **primjenu propisa koji je povoljniji za podnosioca zahtjeva**, kako bi se izbjegle dodatne frustracije vlasnika bespravnih objekata koji su preduzeli sve do tada zakonom propisane obaveze, u cilju legalizacije svog bespravnog objekta.

27. Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (član 239) - Prilikom enumerisanja slučajeva u kojima opština može umanjiti iznos naknade potrebno je precizirati da se ista može umanjiti i za **posebnu stambenu jedinicu neto površine do 200m²** (ako je ona jedini stambeni objekat tog vlasnika), kao i za **radionionice i servise** (zbog podsticaja preduzetničkih aktivnosti).

Broj: 05-29 /21

Podgorica, 23. jul 2021. godine

Sekretarka Odbora
Sanja Živković

Sanja Živković

