

Zagreb, 20. lipnja 2013.

Poštovana gospođa

Anka Mrak Taritaš

**ministrica graditeljstva i prostornog
uređenja**

**10000 Zagreb
Ulica Republike Austrije 20**

Predmet: Nacrt prijedloga zakona o prostornom uređenju

- mišljenje, daje se

Poštovana,

Zahvaljujemo na dostavi Nacrta prijedloga zakona o prostornom uređenju na mišljenje Udruzi gradova u Republici Hrvatskoj. Riječ je o propisu izuzetnog značaja za lokalnu samoupravu pa je razumljiv interes gradova za uključivanjem u raspravu i davanjem očitovanja i primjedaba. Međutim, moramo istaći da smo za prikupljanje očitovanja gradova imali relativno malo vremena, a dodatno, u tijeku su konstituiranja gradskih vijeća što je okolnost koja je dodatno otežala konzultiranje i prikupljanje očitovanja. Dodatno, iz više smo gradova dobili zamolbe da od Ministarstva ishodimo produljenje roka od 20. lipnja te smo u tom smislu Ministarstvo i kontaktirali.

Primjedbe i očitovanja zaprimljene do roka 20. lipnja naznačenog u dopisu Ministarstva od 10. lipnja, a dijelom i nakon toga roka, no obrađene su i sistematizirane, kako slijedi:

Općenito primjećujemo da je predlagatelj Zakona o prostornom uređenju rukovođen željom da pojednostavni i skрати postupak izrade prostornih planova i ishođenja dozvola kojima se dozvoljavaju zahvati u prostoru sa ciljem osiguravanja provođenja investicija, cijeli dosadašnji postupak u kontekstu njegove provedbe učinio još i više nedorečenim i vremenski krajnje neizvjesnim. Pravilnik i uredba koji će osiguravati primjenu ovog propisa nisu izrađeni te se uistinu radi o neizvjesnoj situaciji. Izbacivanje detaljnih planova čiji je nivo obrade u

primjeni olakšavao postupak izdavanja dozvola te ponovno vraćanje GUP-a, nakon što je u ranijim izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji bio izbačen iz popisa planova, čini nam se kao rezultat nesustavnog promatranja prostornog planiranja u cjelini. Planovi čiji rang i mjerilo sugeriraju postavu strategije razvoja postaju provedbeni, u objavu idu pročišćeni tekstovi odredbi za provođenje nakon svake izmjene tih odredbi, obvezni dijelovi plana više nisu sastavni dijelovi plana i još mnoštvo drugih promjena koje ovaj Zakon uvodi, sugerira neprekidne promjene sustava prostornog planiranja što smatramo nedopustivim.

Također, Nacrtom prijedloga Zakona se planira izrada prostornog plana Republike Hrvatske što je nepotrebno jer uvodi još jedan plan višeg reda (iznad županijskog) čime se dodatno komplicira praćenje stanja, namjene i planiranih zahvata u prostoru. Strategija ili drugi odgovarajući element je dovoljan jer daje smjernice razvoja koje se poslije razrađuju planovima nižeg reda

Daljnja primjedba odnosi se na ukidanje planiranja na razini detaljnih planova uređenja. Držimo da ovu razinu prostornih planova treba vratiti u Zakon i to iz više razloga. Ponajprije, riječ je o planovima kroz čiju se izradu najizravnije ostvaruje urbanističko planiranje. Teško je razumjeti kako bi se urbanističko planiranje starih jezgri, područja namijenjenih urbanoj obnovi i sl. moglo provoditi bez detaljnog planiranja. Nadalje, detaljni plan je vrlo zahvalan za izravno parceliranje sadržaja i od javnog i od privatnog interesa, a da se pri tomu ne treba ulagati u projektnu dokumentaciju. U cilju rješavanja imovinsko-pravne pripreme, bilo izravnim dogovorima s vlasnicima nekretnina, bilo primjenom instituta izvlaštenja, detaljni je plan vrlo koristan, jednostavan i prihvatljiv za korištenje.

Možemo se složiti kako je izrada detaljnog plana složen postupak, no držimo da to ne može biti razlog njegova ukidanja. Stoga je prijedlog da se lokalnoj samoupravi prepusti da ocjenjuje gdje je takav plan koristan, a gdje nije prikladan, ni potreban. Konačno, ne zaboravimo da je u sadržajnom smislu detaljni plan možda i najdemokracičniji jer su njegova rješenja, upravo radi detaljnosti izrade, vrlo saglediva i pristupačna svakom zainteresiranom pojedincu te se iz njih može predočiti kakva zgrada i kakav zahvat u prostoru jest planiran, što kod izrade drugih planova nije slučaj. Držimo, dakle, da (sve) ostale razine planiranja ne omogućuju dovoljno potanko, pregledno pa i "fino" sagledavanje situacija na pojedinim lokacijama. U ovakvom sustavu doći će do superponiranja urbanističkih uvjeta i elemenata koji se određuju detaljnim planovima u urbanističke planove, čime se u biti neće postići očekivani učinak.

Nedostaci koji se pripisuju detaljnim planovima uređenja kao što je krutost u provedbi proizlaze iz njihovog zakonskog tumačenja, prema kojem su oni neprikosnoveni u svakoj crti. "Omekšavanjem" takvog stava postiglo bi se mnogo, a sam Zakon mogao bi propisati moguće tolerancije u pojedinim elementima, odnosno, mogao bi dozvoliti da se pri izradi DPU-a utvrdi koja su odstupanja moguća. Tako, na primjer, moguće je dozvoliti da se oblik i površina građevne čestice uskladi s imovinsko-pravnim odnosima, jer je ponekad nemoguće formirati građevnu česticu na planirani način, a odstupanje od tih elemenata ne priječi provedbu niti ima utjecaja na planska rješenja u cjelini.

Sljedeća primjedba odnosi se na veliko financijsko opterećenje kad je u pitanju usklađenje planova sa Zakonom, a zakonodavac to kao da i ne primjećuje. Primjerice, primjena odredbi članka 189., kojim je propisana obveza dopune prostornih planova svih JLS određivanjem neuređenih i izgrađenih dijelova građevinskih područja planiranih za urbanu preobrazbu, proizlazi ukupni trošak na razini Republike Hrvatske u iznosu od 50 do 70 milijuna kuna, a bez značajnijeg učinka na prostor.

Također, donošenje podzakonskih propisa u roku od 90 dana od stupanja na snagu Zakona, odnosno dana početka rada Zavoda, ocjenjujemo predugim razdobljem za početak i razjašnjenje pune primjene Zakona. Kod toga smatramo neophodnim provesti stručnu raspravu o nacrtima tih akata.

Pojedinačne primjedbe po člancima Nacrta prijedloga zakona o prostornom uređenju

Uz članak 2.

Člankom su utvrđeni pojedini pojmovi Zakona pa je tako, između ostaloga, u osnovnu infrastrukturu uvršteno i javno parkiralište, za koje ocjenjujemo da nije uvjet koji će biti moguće ispuniti na većem broju lokacija, dok je izbačeno parkiranje na građevnoj čestici. Time je ne samo uklonjena obveza da investitor na svojoj čestici riješi potrebe za parkiranjem, već je teret rješavanja tog segmenta prebačen na lokalnu jedinicu. Izravna posljedica biti će ili neizdavanje odobrenja za gradnju ili opterećenje javnog prostora, što nije prihvatljivo. U krajnjem slučaju, nije jasno koji su zahtjevi vezani na javno parkiralište. Također, predlaže se pojasniti pojmove građevina (i) drugih namjena, a ne samo pojam građevine javne i društvene namjene kako je to utvrđeno odredbama podstavka 10.

Uz članak 5.

U stavku 1. alineja 14. članka 5. utvrđuje kao jedan od ciljeva prostornog uređenja "...pogodne poslovne uvjete za razvoj gospodarstva.". Poslovne uvjete trebaju osiguravati druga nadležna tijela koja se bave gospodarstvom, a cilj prostornog uređenja može biti osiguravanje prostornih uvjeta za razvoj gospodarstva. U tom smislu predlažemo izmjenu odredbe.

Uz članak 28.

Člankom se definira tko vodi i upravlja informacijskim sustavom, dok se u članku 29. Nacrta definira obveza da se učine dostupnim podaci iz informacijskog sustava. Tijela u ta dva članka se razlikuju te bi sadržajno trebalo uskladiti dva članka.

Uz članak 31.

Propisana je obveza izdavanja lokacijske informacije od strane upravnog tijela nadležnog za poslove prostornog uređenja. U kojoj mjeri ista obvezuje u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljava zahvat u prostoru kada u istoj stoji napomena da se temeljem nje ne može pristupiti provedbi zahvata u prostoru i izradi projekta? Iako ocjenjujemo pozitivnom generalnu postavku da je nepotrebno da stranke prilažu dokumentaciju o kojoj se vodi evidencija po službenoj dužnosti, prema događanjima iz prakse smatramo povoljnijim da stranke, barem dok sustav ne zaživi, uz zahtjev za lokacijsku informaciju predaju i izvod iz katastarskog plana. U protivnom prema sada dostupnim službenim podacima katastarsa zemljišta i katastarskih podloga, tijelo nadležno za izdavanje ovog akta neće biti u mogućnosti poštivati propisani rok od 8 dana.

Uz članak 33.

Propisuje se oslobođenje od plaćanja upravnih i sudskih pristojbi u postupku uvida i pribavljanja podataka iz katastra i zemljišnih knjiga tijelima koja u skladu s ovim Zakonom

obavljaju poslove prostornog uređenja. Po našem mišljenju ovaj Zakon ne može propisivati olakšice ili oslobođenje od naplate upravnih/sudskih pristojbi, već se ista problematika utvrđuje Zakonom o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13), Zakonom o sudskim pristojbama („Narodne novine“ broj 74/95, 57/96, 137/02, (26/03), 125/11, 112/1 i drugim popisima. Ovim Zakonom može se samo konstatirati oslobođenje od plaćanja upravnih i sudskih pristojbi u skladu s propisima koji reguliraju to područje, dakle, sukladno posebnim propisima.

Uz članak 34.

Propisuje se obveza izrade izvješća o stanju u prostoru. Stavkom 2. utvrđuje se da izvješće izrađuje upravno tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za stručne poslove prostornog uređenja, a stavkom 4. propisuje se da nacrt izvješća odnosno njegova dijela, osim zavoda, na svim razinama može izrađivati pravna osoba odnosno ovlašteni arhitekt, koji ispunjava uvjete za obavljanje poslova prostornog uređenja propisane posebnim zakonom. Neusklađenost ova dva stavka dovodi u sumnju da nacrt ili njegov dio (i koji to dio nacrta izvješća?) može, osim zavoda, raditi samo ovlašteni arhitekt. Stavkom 2. trebalo bi biti konstatirano koja to tijela na pojedinim nivoima mogu izrađivati izvješće o stanju u prostoru, a ako se želi propisati da nacrt izvješća ili njegov dio, osim zavoda i upravnog tijela lokalne jedinice izrađuje ovlašteni arhitekt ili pravna osoba, tada to mora biti jasno i nedvosmisleno, a ne podložno raznim interpretacijama, shodno tome i različitim postupanjima pa i improvizacijama u praksi.

Uz članak 38.

Definira se nadležnost države, odnosno županije, da na područjima lokalnih jedinica planira izdvojeno građevinsko područje u svrhu provedbe zahvata u prostoru od značaja za državu, odnosno, od značaja za županiju. Iako su takva građevinska područja u duhu ovog Nacrta prijedloga zakona moguća samo izvan građevinskih područja, poznavajući potrebe istih unutar pojedinih područja lokalnih jedinica, smatramo da će potreba za takvim područjima kolidirati s već utvrđenim namjenama unutar građevinskih područja, a o takvim situacijama nema spomena.

Točkom 6. istoga članka propisuje se da izdvojeno građevinsko područje izvan naselja za koje u roku od pet godina od dana njegova određivanja nije donesen upu i na kojemu nije započeto građenje osnovne infrastrukture, prestaje biti građevinsko područje pa nas zanima kako predlagatelj zakona vidi provedbu navedenog stavka. Naime, treba li se time mijenjati i prostorni plan uređenja koji utvrđuje navedeno područje svakih pet godina? Odnosi li se to na urbanističke planove svih razina? Ugrožava li ova odredba i važnu državnu/županijsku infrastrukturu, vodne površine, šume, poljoprivredna i druga vrijedna područja koja su prema važećem Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04-ispr. i 163/04) tretirana kao područja/površine izvan naselja, odnosno područja utvrđena člankom 39. ovoga Nacrta prijedloga zakona. Ukoliko se odredba odnosi i na planove lokalne razine, iskazujemo svoje protivljenje takvom postupanju, jer se na taj način onemogućava zaštita prostora, dok pri tome ne vidimo što se postiže takvim rješenjima?

Uz članak 39.

Ograničenje površina iz članka 39. treba korigirati (smanjiti) ili u potpunosti ukinuti jer je na terenu (praksi) situacija takva da su parcele uglavnom usitnjene, velik ih je broj, disperzirane

su u prostoru što znači da je za planiranje stambenih i pomoćnih građevina za vlastite potrebe teško formirati (pronaći građevinske parcele) površine veće od 20 ha, a isto tako za potrebe seoskog turizma površine veće od 2 ha.

Uz članak 43.

Članak 43. i članak koji iza njega slijedi imaju istu numeraciju pa je pitanje je li neki od ova dva članka suvišan te treba izmijeniti numeraciju članaka 43. i članaka u nastavku?

Općenito, odredbe članka 43. Nacrta prijedloga zakona sporne su u odnosu na prostorne planove uređenja gradova koji su izrađeni prije donošenja ne samo važećeg Zakona, nego i Uredbe o zaštićenom obalnom području mora te su mnoga rješenja u koliziji s takvim odredbama. Obalni gradovi još uvijek imaju prostore unutar 100 metara od mora na kojima su planirani zahvati na rekonstrukciji i revitalizaciji napuštenih industrijskih područja, a na kojima se prema točki 3. ne mogu planirati gradski sadržaji, odnosno gradnja građevina stambene, mješovite ili javne namjene. Takva odredba ilustrira navode koje smo iznijeli u uvodnom dijelu kada je bilo riječi o detaljnim planovima uređenja. Smatramo da ovako generalne odredbe proizlaze iz nedostatka analize postojećeg stanja u prostoru/gradovima, kao i posljedica do kojih će dovesti pojedine zakonske odredbe. Stavkom 1. alineja 6. onemogućava se nasipavanje obale ili mora izvan građevinskih područja, što smatramo ograničavajućim prilikom, primjerice, provođenja obalnih šetnica koje u principu ne moraju biti u građevinskim područjima.

Uz članak 48.

U članku 48. stavak 3. Nacrta prijedloga zakona traži se traženje suglasnosti Ministarstva u slučaju da se želi propisivati druge smjernice osim onih propisanih Zakonom. Takav postupak smatramo ograničavajućim u odnosu na dosadašnju praksu, gdje su lokalne jedinice u suradnji s izrađivačem prostornog plana mogle slobodno dopunjavati sadržaj prostornog plana u odnosu na obvezni sadržaj utvrđen Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova.

Uz članak 50.

Člankom se određuju zahvati za koje se mogu provoditi javni natječaji. Pri tomu se vrši podjela s obzirom na zahvate, kao i u odnosu na vlasništvo. Takav stav smatramo potpuno neprimjerenim, gotovo štetnim, jer se natječaji ne dovode u vezu s prostorom i njegovim rješavanjem kroz institut natječaja općenito, već se dovode u vezu samo s javnim sadržajima i investicijama, dok se privatne investicije ne dovodi u vezu s kvalitetom zahvata. Natječaji moraju sagledavati lokacije od značaja za lokalnu razinu, a ne pojedinačne interese.

Nadalje, donošenje posebne odluke predstavničkog tijela lokalne jedinice, barem za velike gradove, ne smatramo potrebnim, niti opravdanim. Način provedbe javnih natječaja definiran je Zakonom o javnoj nabavi i Pravilnikom o provođenju natječaja s područja urbanizma i arhitekture te ga nije potrebno utvrđivati posebnom odlukom.

Uz članak 56.

Propisuje se usklađenost prostornih planova sa zakonom, propisima i ostalim prostornim planovima. Nomotehnički su četiri stavka suvišna jer se sve moglo utvrditi tek jednim stavkom, ali ono što bi bila još veća zamjerka jest što se prvi put spominju termini „prostorni

plan užeg/šireg područja” ili „prostorni plan iste/više razine”, bez pojašnjenja termina kroz pojmovnik ili u nastavku teksta Zakona. Isto tako nije jasno kako bi to prostorni planovi iste razine morali biti usklađeni i po čemu?

Uz članak 57.

Odredbom članka određeno je da se prostornim planom užeg područja ne moraju planirati sve namjene određene prostornim planom šireg područja kao mogućnost, ako takvih ima. Namjena kao mogućnost ne bi trebala biti utvrđivana prostornim planovima. Ovisno o tome kako budući Pravilnik bude utvrdio i opisao namjene, svaki prostorni plan užeg područja mora poštovati namjenu utvrđenu planom šireg područja ili višeg ranga. Formulacija „namjene kao mogućnosti” uvodi nesigurnost i svojevoljnu interpretaciju što neće općenito biti dobro prihvaćeno u provedbi Zakona.

Uz članke od 61. do 75.

Člancima od 61. do 75. propisuju se prostorni planovi državne, regionalne i lokalne razine te se utvrđuje njihov sadržaj. Iz istih je razvidno da državna razina (prostorni plan Republike Hrvatske, prostorni plan nacionalnog parka, prostorni plan parka prirode, prostorni plan posebnih obilježja, urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja za gospodarsku namjenu državnog značaja) u odnosu na regionalnu razinu (prostorni plan županije/Grada Zagreba, UPU izdvojenog građevinskog područja izvan naselja za gospodarsku namjenu županijskog značaja) i lokalnu razinu (prostorni plan grada/općine, generalni urbanistički plan i urbanistički plan uređenja) predviđa izradu većeg broja planova različitog ranga, što nije logično ako se zna da su prostorni planovi šireg područja i višeg ranga složeniji i vremenski zahtjevniji, a još uz to i manje provedbeni.

Činjenica je da bez planova više razine nije moguće kvalitetno izrađivati planove niže razine, a i potrebno ih neprekidno usklađivati s planovima višeg ranga. Iz popisa planova lokalne razine izbačeni su detaljni planovi koji prema prijelaznim i završnim odredbama postaju urbanistički planovi. U prošlim izmjenama Zakona bili su izbačeni GUP-ovi, pa su sada opet vraćeni u ovom Nacrtu prijedlogu zakona. Mišljenja smo da bi predlagatelj Zakona trebao zadržati sve nivoe planske obrade, a na nositelju je da odabere nivo za prostor koji želi urbanistički obraditi i urediti.

Uz članak 76.

Odredbama navedenog članka opisani su poslovi koje odrađuje nositelj izrade plana kao stručni i administrativni (osim same izrade nacrtu plana). Mišljenja smo da pojam stručni obuhvaća samu izradu plana, pa opis poslova nije korektan, jer aludira da nositelj izrade mora odrađivati stručne poslove koji razumijevaju izradu plana. Predlažemo da se nositelju povjere poslovi vezani uz donošenje, a izrađivaču poslovi izrade plana te da se definiraju koraci i sam sadržaj koje jedan, odnosno drugi pojam razumijevaju. Nerijetko je u praksi dvojba što to mora nositelj, a što izrađivač u postupku izrade i donošenja planova pa predlažemo preciziranje.

Uz članak 79.

Člankom 79. stavkom 1. Nacrta prijedloga zakona utvrđeno je da je odgovorni voditelj dužan upozoriti pisanim putem nositelja izrade i Ministarstvo ako ovaj prvi zatraži da se u plan ugradi nešto što je protivno zakonu ili drugom propisu te zastati s izradom plana do primitka odluke Ministarstva. Stavkom 2. propisuje se situacija dijelom pravno i potpuno logički nepovezana s prvim stavkom, jer se prejudicira da je nezakonitost već ugrađena u plan te da

istu treba otkloniti prema rješenju Ministarstva. Naime, stavak 1. propisuje da izrađivač zastaje s izradom plana već u trenutku postavljanja protuzakonitog zahtjeva te se niti teoretski ne može desiti da je protuzakonitost ugrađena u plan.

Uz članak 84.

Nisu posve razumljive odredbe članka 84. stavka 2. jer iz odredbi proizlazi da je moguće pristupiti izradi UPU-a i za područje za koje takav obuhvat nije određen prostornim planom višeg reda.

Uz članak 85.

Člankom 85. stavkom 4. utvrđena je odgovornost javnopravnog tijela za štetu koja nastane u provedbi prostornog plana kao posljedica nedostatka zahtjeva u planu. Ovu odredbu pozdravljamo, ali smo mišljenja da bi se također trebalo utvrditi da ista tijela kao sudionici u postupku izdavanja akata kojima se dozvoljavaju zahvati u prostoru ne smiju postavljati nove zahtjeve kroz posebne uvjete koji ne proizlaze iz zahtjeva koje su istakli u prostornom planu, odnosno da se utvrdi razina zahtjeva na nivou prostornog plana, odnosno postupka izdavanja akata kojima se dozvoljavaju zahvati u prostoru.

Uz članak 96.

Članak 96. stavak 1. navodi kako se mišljenje javnopravnog tijela traži u tijeku javne rasprave. Kao nositelji izrade plana pozdravljamo ovakav prijedlog, ali ujedno postavljamo i pitanje neće li potencijalna korekcija prijedloga plana na osnovu primjedaba iznijetih u javnoj raspravi utjecati na prijedlog plana kakav javnopravna tijela nisu imala priliku vidjeti i koji se može po primjedbama bitno izmijeniti nakon javne rasprave?

Uz članak 98.

U navedenom članku stavak 4. predstavlja u gramatičkom smislu ili krnju rečenicu ili riječ „služiti” treba glasiti „služi” pa je zamolba da se to ispravi, odnosno precizira.

Uz članak 101.

Stavak 2. navedenog članka navodi kako nositelj izrade u roku od 90 dana ispravlja konačni prijedlog prostornog plana u situaciji kad Ministarstvo odbije dati suglasnost. Je li uopće moguće, odnosno dopustivo da nositelj izrade ispravlja konačni prijedlog prostornog plana bez Izrađivača kad izrađivač potpisuje Elaborat prostornog plana i odgovara za sve njegove dijelove i zakonitost istih? Nositelj svakako mora provesti izvjesnu proceduru utvrđivanja (donošenja) ispravka konačnog prijedloga plana, a kakvu, to bi zakonodavac trebao preciznije propisati.

Uz članak 104.

Stavci 2. i 3. zadiru u nomotehniku i sadrže nomotehnička pravila koja u Republici Hrvatskoj nisu nigdje striktno kodificirana, čak ni normirana i rade se po nepisanim pravilima pravne struke. Mišljenja smo da nije uputno, pa čak ni moguće, propisivati nomotehnička pravila posebnim propisom kao što je Zakon čije se donošenje predlaže. Prijedlog je stoga da pravnik uvijek bude dio tima za izradu plana jer plan ima snagu i pravnu sudbinu

podzakonskog propisa. Sama ta činjenice ima težinu i zahtjeva osobnu pravne struke u timu Izrađivača budući se izrađuje pravni akt.

Uz članak 106.

U navedenom članku stavci 3. i 4. propisuju nomotehnička pravila koja predstavljaju presedan i u pravnoj praksi. Mišljenja smo da treba konzultirati nomotehničke stručnjake kod pitanja koja se tiču nomotehnike. Do sada nije poznato da se u praksi utvrdio i izdao pročišćeni tekst propisa mjesec dana nakon objave izmjena i dopuna akta. U praksi postoji pravilo da bi nakon treće izmjene trebalo raditi pročišćeni tekst akta radi lakšeg snalaženja. Predlažemo da se nakon izmjene i dopune prostornog plana sačini pročišćeni tekst odredbi za provođenje i grafike (iako se kod grafike zamijeni kartografski prikaz koja se mijenja pa nije potrebno raditi pročišćenu grafiku kao takvu, jer ista već postoji) kao dio elaborata te objavi u elektroničkom obliku mjesec dana od donošenja, ali ne u službenom glasilu.

Uz članak 113.

U članku se navodi da je teška povreda službene dužnosti ukoliko službena osoba ne postupi po rješenju Ministarstva u ponovnom postupku. Prihvaćamo ovu odredbu uz uvjet da drugostupanjska rješenja sadrže jasnu uputu i obrazloženje kako treba postupiti.

Uz članak 123.

Navedeno je da stanje u katastru prikazano na kopiji katastarskog plana i stanje u naravi mora biti istovjetno prije izrade ostalih dijelova projekta. Odredba nije jasna te se postavlja pitanje je li to potrebno već u fazi izdavanja lokacijske dozvole ili prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu? Mišljenja smo da je usklađenje moguće izvršiti prilikom izrade parcelacijskog elaborata radi formiranja građevinske čestice, istovremeno s rješavanjem pitanja vlasništva, i sve to prije izdavanja građevinske dozvole.

Uz članke 127. i 128.

U dosadašnjim zakonskim rješenjima je također bio propisan rok za izdavanje posebnih uvjeta javnopravnih tijela i mogućnost žalbe, ali u provedbi takvo rješenje nije dalo rezultate.

Uz članke 135. i 136.

Predlaže se jednoobrazno u stavku 3. članka 135. i u stavku 3. članka 136. urediti način objave/izlaganja javnog poziva na način da se isti objavi/izlaže (istodobno) i na oglasnoj ploči i na internet stranici i na građevnoj čestici, odnosno građevini.

Uz članak 139.

Propisano je da se dozvola dostavlja strankama koje se nisu odazvale javnom pozivu izlaganjem na oglasnoj ploči u roku od 8 dana. U Zakonu o gradnji u ovoj istoj odredbi stoji 15 dana. Smatramo da je to u osnovi nepotrebno jer stranke nisu pokazale interes te takva odredba odgađa izvršnost izdanog akta i nepotrebno produljuje postupak.

Uz članak 141.

Članak navodi da investitor može tražiti izmjenu, dopunu i /ili poništenje lokacijske dozvole, no ostaje nejasno koji bi bili uvjeti i razlozi poništenja dozvole.

Uz članak 143.

U članku 143. točka 3. navode se situacije kada rok važenja dozvole prestaje teći. Valjalo bi odrediti na koji način se rok produžuje, odnosno o tome bi trebalo donijeti posebno rješenje kako bi stranka imala točan podatak o valjanosti toga akta.

Uz članak 144.

U članku je dva puta označen stavak 2. pa predlažemo ispraviti.

Uz članak 147.

Određeno je tko je stranka u postupku izdavanja dozvole o promjeni namjene i uporabi građevine. Mišljenja smo da bi to trebao biti samo podnositelj zahtjeva radi jednostavnosti postupka, a s obzirom da se taj akt izdaje za zahvat prenamjene bez građevinskih radova, time se ne ugrožavaju prava ostalih suvlasnika.

Uz članak 151.

U tome članku u točki 2. trebalo bi propisati da su stranke u postupku podnositelj zahtjeva i vlasnici/suvlasnici nekretnine. Utvrđivanje građevinske čestice interes je vlasnika zemljišta te moraju biti upoznati sa vođenjem postupka.

Uz članak 153.

Članak 153. u stavku 1. propisuje uvjete parcelacije: "... - urbanističkim planom uređenja ili prostornim planom područja posebnih obilježja koji u grafičkom dijelu propisuje oblik i veličinu građevne čestice odnosno zone pojedine namjene u mjerilu 1:1000 ili 1:2000..". Po ranijem Zakonu parcelacija čestica za stambenu i drugu izgradnju nije bila moguća temeljem UPU-a već lokacijske dozvole ili detaljnog plana pa, primjerice, grad kao vlasnik pojedinih parcela unutar UPU-om definirane zone stambene namjene nije mogao formirati (parcelirati) i samim tim i prodavati građevinske parcele jer je parcelacija uvjetovana izdavanjem lokacijske dozvole za gradnju objekata. Ukoliko se ovim stavkom omogući parcelacija ne samo cjelovitih zona stambene namjene već i dijelova zone koje čine vlasničku i funkcionalnu cjelinu ubrzat će se i pojednostaviti postupak parcelacije, prodaje, a samim time i gradnje objekata.

Uz članke 158. i 160.

Potpuno je nerazumljiv i nejasan odnos članka 158. i članka 160.? Pitanje je radi li se o istom ugovoru? Po našem mišljenju bilo bi dobro razdvojiti ugovore na način da se jedan odnosi na izgradnju komunalne i druge infrastrukture, a drugi na financiranje izrade prostorno-planskog dokumenta.

Uz članak 163.

U članku 163. spominje se detaljni plan uređenja, koji je člankom 187. stavkom 2. preimenovan u urbanistički plan uređenja. Ukoliko se detaljni plan gasi i postaje UPU, nije potrebno ovdje isticati detaljni plan uređenja, jer se uvodi zabuna odnosno mogućnost da on kao takav i dalje funkcionira kao detaljni plan. Navedeno je potrebno razjasniti.

Uz članak 164.

U članku 164. spominje se da je vlasnik dužan prije dobivanja lokacijske dozvole predati u vlasništvo lokalne jedinice dio zemljišta koje je prostornim planom određeno za građenje komunalne infrastrukture, no što u situaciji kada se ne izdaje za neki zahvat lokacijska dozvola već samo građevinska dozvola? Predlažemo ovu odredbu dopuniti.

Uz članak 165.

U stavku 2. navedenog članka predlaže se propisati kako se iznos naknade troškova izrade parcelacijskog elaborata utvrđuje javnom nabavom

Uz članak 169.

Predlaže se ukinuti obvezu prodaje zemljišta koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada, odnosno propisati (samo) mogućnost prodaje predmetnog zemljišta ovisno o prevladavajućem interesu osoba javnog prava za realizaciju vlastitih investicijskih projekata (sukladno Strategiji raspolaganja državnom imovinom).

Uz članak 188.

Uz članak 188. veže se na članak 38. stavak 6. ovog Zakona kojeg smo naprijed komentirali. Ocjenjujemo dvojbenom primjenu članka 188. u kontekstu roka od 5 godina kad građevinsko područje prestaje biti građevinskim skoro pa i prije donošenja ovog Zakona. Naime, neka su građevinska područja kao takva utvrđena i prije 10 i više godina. Znači li to da stupanjem na snagu ovog Zakona ona to prestaju biti? Ukoliko je to intencija predlagatelja i svrha ove odredbe, tada bi to trebalo preciznije odrediti, odnosno propisati.

Zaključno, sve navedene primjedbe i prijedlozi dani su s isključivim ciljem da budući Zakon o prostornom uređenju bude što kvalitetniji i primjereniji, te stoga da se postigne svrha njegova donošenja, kontinuirano i kvalitetno te osmišljeno i suvremeno upravljanje prostorom. Stoga sam uvjeren kako ćete uvažiti prijedloge Udruge gradova i unijeti ih u budući zakonski tekst.

Uz poštovanje,

Predsjednik Udruge gradova



Mr. sc. Vojko Obersnel