



Zagreb, 20. prosinca 2016.

Poštovani gospodin

Lovro Kušćević
ministar graditeljstva i prostornog
uređenja

Ulica Republike Austrije 20
10000 Zagreb

PREDMET : Očitovanje na Nacrt konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju te inicijativa za žurnom izmjenom Zakona o gradnji

- dostavljaju se

Poštovani gospodine ministre,

Udruga gradova u Republici Hrvatskoj, nacionalna i nestranačka organizacija koja okuplja 121 grad iz cijele zemlje zaprimila je Nacrt konačnog prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju te je provela interni postupak savjetovanja sa svojim članstvom.

Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju tematski je značajno proširen u odnosu na Prijedlog Zakona za koji je provedeno javno savjetovanje pa isti sadrži potpuno nova i znatno rigoroznija ograničenja o planiranju i gradnji u prostoru, dakle ograničenja s kojima jedinice lokalne samouprave, javnost niti stručna tijela nisu upoznati u dovoljnoj mjeri. U nadi da ćete uvažiti argumentaciju gradova, ističemo sljedeće:

Uz članak 8.

Nacrt prijedloga zakona predlaže izmjenu u sadržaju lokacijske informacije. Ukoliko se više neće morati davati uvjeti za provedbu zahvata u prostoru, time lokacijska informacija postaje skoro pa izlišna i beskorisna. Ista će navesti namjenu prostora te koji je prostorni plan na snazi za konkretnu lokaciju pa će stranka sama morati istraživati. Zainteresirani iz nje neće moći iščitati skoro pa ništa, čak i manje nego što mogu iščitati danas.

Uz članak 13. te posebno uz stavak 3. Istoga članka

Odredba propisuje maksimalnu izgrađenost za sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom i to 4% što je opravdano ako se odnosi na zgrade te ako se igralište ne ubraja u izgrađenost no to bi svakako trebalo tako i navesti u samom Zakonu. Ukoliko se igralište ubraja u izgrađenost, da bi se izgradio jedno nogometno igralište površine 6.400m², bila bi potrebna parcela od 160.000m² (16 hektara) što bi bilo neracionalno i u praksi neizvedivo. Učinak predloženih odredbi (izmjene članka 49.) za jedinice lokalne samouprave na moru je značajan. Nemogućnost gradnje smještajnih jedinica u pojasu 100 metara od obalne crte u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke i sportske namjene značajno utječe na dosadašnje planove pojedinih jedinica i nije oportuno pa ni dopustivo donijeti takve odredbe bez valjane i dugotrajnije rasprave. U nekim slučajevima, ističemo bojazan, to će dovesti do potpunog negiranja postojećeg planskog stanja i nemogućnosti realizacije ne samo investicija u turističke sadržaje već i javne sportske sadržaje. Takve značajne izmjene ne mogu se donijeti bez učešća glavnih dionika - jedinica lokalne samouprave i analize učinka predloženih odredbi, što ovom prilikom, činjenica jest, nije učinjeno. Razumijevajući da je zaštita prostora Republike Hrvatske, a posebice obalnog prostora jedan od prioriteta ne samo prostornog uređenja već i mnogih gospodarskih grana, pozivamo vas da provedete stručnu raspravu na temu planiranja u prostoru s analizom predloženih odredbi i potencijalnim ograničenjima primjene odredbi Zakona na one jedinice koje imaju pretežiti dio stanovništva u cjelogodišnjem statusu boravka.

Uz članak 14.

U novom članku 49.a stavku 2. stoji decidirano da se prostornim planom uređenja grada planira samo prostor ograničenja, a to je 300m od obale. Smatramo da je to premali pojas iz više razloga, a prvenstveno kod planiranja podvodnih ispusta i marikulture. Primjerice, u Gradu Umagu planira se novi uređaj za pročišćavanje otpadnih voda s pripadajućom kanalizacijom i ispustom u more dužine 1200m. Ako se ostatak mora planira planovima iz prvog stavka, a koji su u nadležnosti Ministarstva, na iste bi se moglo dugo čekati iz više razloga.

Uz članke 42. i 43.

Protivimo se institutu prijenosa zemljišta javne namjene u vlasništvo jedinica lokalne samouprave na način kako je propisano postojećim Zakonom o prostornom uređenju (članak 170. i 172.), a tako i predviđenim izmjenama. Upitna je i odredba na koje se površine javne namjene odnosi izmjena članka 170. Zakona o prostornom uređenju, s obzirom da iste nisu taksativno navedene. Uvođenjem mogućnosti prijenosa zemljišta javne namjene, planirane urbanističkim planom uređenja (dalje: UPU), u vlasništvo jedinica lokalne samouprave, penalizirane su one jedinice koje su već izradile planove. Iako su jedinice lokalne samouprave utrošile sredstva za izradu prostornih planova, a u svrhu urbanizacije neizgrađenog građevinskog područja, nameće im se financijska i vremenska obveza otkupa zemljišta javne namjene. Posebno su financijski ugrožene one jedinice koje su izradile UPU za veće obuhvate

planova, primjerice preko 20 ha, koji se mogu građevinski realizirati tek u sljedećih 20 do 30 godina.

Prema Nacrtu konačnog prijedloga izmjene Zakona, pojam ovakvog otkupa je i proširen, s obzirom je prije bilo uvjetovano da je na takvom zemljištu „planirano građenje infrastrukture ili građevine javne namjene koje ne može biti vlasnik (vlasnik zemljišta)“. U spornoj definiciji članka 170. skriva se i zemljište ostalih namjena, na kojem je moguća izgradnja građevine javne namjene, primjerice doma za nemoćne osobe, koje samim tim postaje i zemljište javne namjene. Ovim člankom i izmjenom Zakona, uvjetuje se jedinicama lokalne samouprave ili da prikupe velika financijska sredstva za otkup zemljišta ili da stave van snage postojeće urbanističke planove uređenja, a Zakonom o prostornom uređenju propisuje se način rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Nadalje, po razmatranju dostavljenog Nacrta prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju mišljenja smo da je potrebno izvršiti i izmjene članka 176. podstavak 1. i 2. na način da se riječi „detaljnim planom uređenja“ zamijene riječima „urbanističkim planom uređenja“. Razlog za izmjene je taj što se temeljem odredbi članka 200. podstavak 3. Zakona detaljni planovi uređenja i provedbeni urbanistički planovi smatraju urbanističkim planovima uređenja. Ukoliko se ne izmjeni ova odredba tada su jedinice lokalne samouprave u obvezi raspisati javni natječaj, bez obzira na odredbu članka 200., za prodaju dijela zemljišta koje čini manje od 50% zemljišta za formiranje neizgrađene građevne čestice ili za formiranje izgrađene građevne čestice, a radi se o formiranju građevne čestice u skladu sa urbanističkim planom uređenja koji nisu nekadašnji PUP-ovi ili DPU. Tako dolazimo u situaciju da raspisujemo natječaj za zemljište za koje se na natječaj može javiti samo jedna fizička ili pravna osoba, jer samo ona može formirati česticu po UPU.

Inicijativa za žurnom izmjenom Zakona o gradnji

Podredno koristimo priliku da nastavno na ranije pokrenutu inicijativu Grada Rijeke za izmjenom članka 123. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13), a vezano uz problematiku roka važenja građevinskih dozvola za zahvate na sustavu odvodnje „Grad“ aglomeracije Rijeka, zamolimo Vaše žurno postupanje. Naime, odredbom članka 123. Zakona o gradnji propisano je da građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti dozvole. Istom je odredbom propisano i da se smatra da je investitor pristupio građenju, u smislu prethodno navedenoga, od dana prijave početka građenja.

U tijeku je obavljanje opsežnih radnji radi realizacije projekta sustava odvodnje „Grad“ aglomeracije Rijeka. Projekt uključuje radove na optimizaciji i dogradnji postojećeg sustava odvodnje te radove na zamjeni vodoopskrbnih cjevovoda na područjima gdje nije moguće izvesti radove na sustavu odvodnje bez oštećenja vodoopskrbnih cjevovoda te na gradnji novog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Ukupno je projektom gradnje sustava aglomeracije Rijeka predviđeno izvesti gotovo 220 km sustava odvodnje s zamjenom oko 100 km vodoopskrbnih cjevovoda. Obzirom na veliki obuhvat projekta, radovi su podijeljeni na manje cjeline (sustave odvodnje) koje se obrađuju u zasebnim projektima na temelju kojih se

podnose zahtjevi za izdavanje građevinskih dozvola. Cjelokupni projekt procijenjen je na 1,7 milijardi kuna, a financiranje EU Fondova očekuje se u iznosu od 1,1 milijardu kuna.

Projektna dokumentacija, unutar projekta „Odvodnja i UPOV u sklopu sustava javne odvodnje Grad - aglomeracija Rijeka“ za ishođenje dozvola potrebnih za gradnju je u vrlo visokom stupnju izrade, a situacija se mijenja na dnevnoj bazi, budući da je riječ o ukupno 114 idejnih projekata odnosno 119 glavnih projekata sustava javne odvodnje. Od 119 glavnih projekata trenutno su izdane 44 građevinske dozvole, dok se za ostatak projekata izdavanje građevinskih dozvola očekuje uskoro. Poradi isteka važenja pojedinih potvrda glavnih projekata izdanih u skladu sa ranije važećim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, izvršena je prijava početka građenja te naknadna prijava prekida građenja za 8 projekata.

Planirana realizacija projekta „Odvodnja i UPOV u sklopu sustava javne odvodnje Grad - aglomeracija Rijeka“ predviđena je u tri faze u razdoblju od 2017. do 2023. godine. Prva faza realizacije obuhvaća 55 projekata koji su predviđeni za gradnju u razdoblju od 2017. do 2020. godine. Unutar navedenog razdoblja konzumirat će se sve predviđene dozvole. Druga faza realizacije obuhvaća 41 projekt - predviđeni za gradnju u razdoblju od 2020. do 2021. godine. Za projekte unutar ove faze dozvole će prestati važiti u 2018. i 2019. godini odnosno prije planiranog početka izvođenja radova. Treća faza realizacije obuhvaća 23 projekta koji su predviđeni za gradnju u razdoblju od 2021. do 2023. godine.

Za sve projekte unutar zadnje faze dozvole će prestati važiti u 2019. godini, odnosno prije planiranog početka izvođenja radova.

Iz svega prethodno navedenoga razvidno je da će, prema postojećem dinamičkom planu provedbe projekta, za projekte čije su se građevinske dozvole očekivale ishoditi u studenom 2016. godine, a koji spadaju u drugu i treću fazu realizacije projekta, objektivno nastupiti situacija da će iste isteći prije mogućnosti realizacije gradnje tih projekata, a sve s obzirom na uvodno citiranu zakonsku odredbu. Pritom je potrebno napomenuti da je riječ o značajnom broju od ukupno 64 građevinskih dozvola, a značajnost i opsežnost cjelokupnog projekta već je izložena u uvodnom dijelu ovoga dopisa.

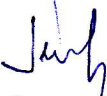
S obzirom na sve prethodno navedeno, a posebno u kontekstu iznimne važnosti opisanog projekta, Grad Rijeka zamolio je Vaše Ministarstvo da inicira pokretanje postupka izmjene članka 123. Zakona o gradnji na način da se **prestanak važenja građevinske dozvole veže za nepristupanje građenju od strane investitora u roku od šest godina od dana pravomoćnosti dozvole**, odnosno eventualno da se citiranom odredbom propiše da je podzakonskim aktom moguće za određene projekte od posebnog statusa odrediti iznimku od roka važenja dozvola utvrđenog tim člankom, pa bi se projekti koji će se graditi sredstvima EU Fonda aktom Vlade Republike Hrvatske utvrdili projektima od posebnog statusa i za te projekte ukinuo bi se ili produljio rok važenja dozvola za gradnju u odnosu na citirani zakonski rok.

Udruga gradova u Republici Hrvatskoj podupire inicijativu Grada Rijeke te se pridružuje iznjetim navodima i argumentaciji.

Dodatno napominjemo da navedena problematika nije prisutna samo na području Rijeke već i drugih jedinica lokalne samouprave tj. aglomeracija vodoopskrbe i odvodnje gdje se također ishoduje na desetke dozvola čija konzumacija neće u postojećem roku od tri godine biti moguća **što u konačnici može dovesti i do prekida sufinanciranja od strane EU Fondova i obveze plaćanja penala.**

Uz poštovanje,

Predsjednik Udruge gradova
u Republici Hrvatskoj



Željko Turk, dipl. oec.