

Nacrt zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata

Decembar 2015.

Osnovne novine Nacrta Zakona u dijelu koji se tiče uređenja prostora

Pitanje efikasnosti sistema planiranja na državnom i lokalnom nivou vezano je za tri komponente:

- **Kvalitet planova**
- **Proceduru izrade**
- **Implementaciju planova**

U fokusu nove politike uređenja prostora je **kvalitet planskih dokumenata**

Unapređenje kvaliteta planskih dokumenata ne znači povećanje broja procedura, već **definisanje optimalnog načina izrade** koji će obezbjediti održiva rješenja

Osnovne novine Nacrta Zakona u dijelu koji se tiče uređenja prostora

- **Elektronsko funkcionisanje sistema uređenja prostora i izgradnje objekata**
- **Unaprijedjena mogućnost učešća javnosti**

Transparentnost

Svi poslovni vezani za uređenje prostora dostupni javnosti (objavljivanje na internet stranici svih akata i procedura vezanih za pripremu, izradu i donošenje planskih dokumenata)

Rana participacija

Upoznavanje zainteresovane javnosti i organa javne uprave sa ciljevima i svrhom izrade planskog dokumenta, mogućim planskim rješenjima i efektima planiranja već u fazi izrade Odluke o pristupanju izradi plana i Programskog zadatka, ne u fazi Nacrta, kako je do sad bio slučaj

Centralni registar planske dokumentacije

Svi planski dokumenti evidentiraju se u registru koji vodi Ministarstvo, a obaveza je lokalnih organa da lokalne planske dokumente dostavljaju 15 dana od dana donošenja

Osnovne novine Nacrta Zakona u dijelu koji se tiče uređenja prostora

Vrste i sadržaj planskih dokumenata

Zadržana je postojeća podjela prema nadležnosti za donošenje planske dokumentacije

Državni planski dokumenti:

1. Prostorni plan Crne Gore - PPCG
2. Prostorni plan za područje posebne namjene - PPPPN
3. Državna studija lokacije - DSL

(DPP - Detaljni prostorni plan se Zakonom ne predviđa, već se prostori koji su ranije razradjivani ovim dokumentom mogu razrađivati kroz PPPPN)

Lokalni planski dokumenti

1. Prostorno urbanistički plan – PUP
2. Detaljni urbanistički plan – DUP
3. Lokalna studija lokacije – LSL
4. Urbanistički projekat – UP

Propisani su podzakonski akti kojim će se bliže urediti sadržina planova i propisati standardi planiranja

Osnovne novine Nacrta Zakona u dijelu koji se tiče uređenja prostora

Unaprijeđenje sadržaja planskog dokumenta

◉ Definisanje građevinskog područja

Predviđeno je da se planskim dokumentom određuje **građevinsko područje** radi razgraničenja izgrađenih djelova naseljenih mjesta i površina predviđenih za njihov razvoj od ostalih površina namjenjenih razvoju šumarstva, poljoprivrede i drugih djelatnosti koje se mogu planirati izvan građevinskog područja.

◉ Obrađen je prostorni aspekt uređivanja obalnog područja

Date su osnovne postavke uređenja u obalnom prostoru kao što su:

- uređenje prostora u obalnom području,
- ograničenja u obalnom području,
- ucrtavanje linija morske obale, granice morskog dobra i linije obalnog odmaka)

Osnovne novine Nacrta Zakona u dijelu koji se tiče uređenja prostora

Unaprijeđenje sadržaja planskog dokumenta

- Predlaže se da planska dokumenta kojima se predviđa urbanistička parcelacija sadrže **Elaborat o parcelaciji**
- Dosadašnje zakonsko rješenje predviđalo je izradu Plana parcelacije, koji vlasnicima zemljišta nije nudio dovoljno grafičkih i numeričkih podataka tokom Javne rasprave
- Uvođenjem Elaborata o parcelaciji vlasnici će biti blagovremeno upoznati sa činjenicom da je njihova parcela ili njen dio u sklopu neke urbanističke parcele i na osnovu te informacije moći će adekvatnije da reaguju na ponuđeno plansko rješenje
- Elaborat o parcelaciji izrađuju geodete, koji na ovaj način po prvi put učestvuju kao članovi planerskog tima.

Osnovne novine Nacrta Zakona u dijelu koji se tiče uređenja prostora

Unaprijeđenje kvaliteta planskog dokumenta

- ◉ **Revizija planskih dokumenata** od strane privrednog društva, u fazi nacrta plana i u fazi predloga plana
 - u slučaju više od dvije negativne revizije nosilac pripremnih poslova može da raskine ugovor sa obrađivačem
 - u slučaju amandmanskih izmjena koje utiču na planska rješenja na koje je data saglasnost Ministarstva, ne može se pristupiti donošenju lokalnog planskog dokumenta prije nego se pribavi mišljenje Ministarstva
- ◉ **Uspostavljanje instituta urbaniste na lokalnom i državnom nivou**

Urbanistu imenuje Vlada odnosno izvršni organ lokalne samouprave, na period od 5 godina. Poslovi državnog urbaniste mogu se povjeriti pravnom licu odnosno ustanovi

Državni urbanista daje saglasnost na programski zadatak svih planova

Provjerava projektnu dokumentaciju u pogledu **zaštite autentičnosti prostora i identiteta naselja**, unapređenja vizuelnog kvaliteta objekata i naselja i dr. kao i UTU u pogledu osnovnih urbanističkih parametara (maksimalnu spratnost objekta, odnosno maksimalnu visinsku kotu objekta, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti)

Osnovne novine Nacrta Zakona u dijelu koji se tiče uređenja prostora

Unaprijeđenje procedure izrade planskog dokumenta

- ◉ **Skraćeni postupak** izmjena i dopuna planskog dokumenta
- ◉ **Financijska sredstva za izradu planskog dokumenta**
 - mogućnost učešća zainteresovanih korisnika prostora u izradi svih planova, ne samo UP, LSL i DUPova kao što je do sada bio slučaj)
 - U slučaju kada se izrada plana programira na zahtjev korisnika prostora, financijska sredstva obezbjeđuju zainteresovani korisnici prostora.
- ◉ **Javni konkurs** za složene i atraktivne djelove prostornih cjelina i lokaliteta, kao i za lokalitete namjenjene javnim službama i objektima u javnoj upotrebi. Učešće strukovnih udruženja, civilnog sektora i predstavnika investitora u sprovođenju konkursa.

Osnovne novine Nacrta Zakona u dijelu koji se tiče uređenja prostora

Rješavanje imovinsko –pravnih odnosa na urbanističkoj parceli (dokompletiranje urbanističke parcele)

Značajna normativna novina koja za cilj ima otklanjanje evidentne smetnje **u implementaciji planskog dokumenta**

Kao instrumenti rješavanja ovih odnosa predviđeni su:

1. sporazumno rješavanje,
2. rješavanje na osnovu odluke suda,
3. eksproprijacija nepokretnosti,
4. zakonsko pravo preče kupovine,
5. nezatni dio (15% UP)

Osnovne novine Nacrta Zakona u dijelu koji se tiče uređenja prostora

Uređivanje građevinskog zemljišta

Za uređivanje građevinskog zemljišta plaća se:

- **naknada za građenje i**
- **komunalni doprinos**
(za razliku od važećeg rješenja po kom je komunalni doprinos bio sastavni dio naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i sve je to bila obaveza investitora)
- Naknadu za građenje plaća investitor i to samo za komunalne objekte i instalacije do priključka na urbanističku parcelu uključujući i priključak za vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju i javnu rasvjetu, a komunalni doprinos plaćaju vlasnici odnosno korisnici objekata;
- Finansijska sredstva za uređivanje građevinskog zemljišta obezbjeđuju se iz:
 1. **naknade za građenje,**
 2. **komunalnog doprinosa,**
 3. **sredstava javno – privatnog partnerstva, kao i drugih izvora u skladu sa zakonom.**

Osnovne novine Nacrta Zakona u dijelu koji se tiče uređenja prostora

Privremeni objekti

- Tretiraju se na dva nivoa, kao privremeni objekti na području lokalne samouprave i privremeni objekti u zoni morskog dobra i nacionalnih parkova, odnosno kao privremeni objekti na lokalnom i državnom nivou.
- Predviđeno je da se postavljaju u skladu sa
 1. **Lokalnim programom privremenih objekata**
 2. **Državnim programom privremenih objekata**koji se donose na period od 5 godina.

Hvala na pažnji!