

ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI

Nike Sudarević, mag.ing.agr.
Državna tajnica u Ministarstvu zaštite
okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva

RAZLOZI DONOŠENJA ZAKONA

- ◉ Hrvatski sabor je na svojoj 23. sjednici, održanoj 15. srpnja 2011. donio Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji.
- ◉ Zakon o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07) stupio je na snagu 1. listopada 2007. godine.
- ◉ Tim se Zakonom uređuje sustav prostornog uređenja i gradnje kojim se ostvaruju pretpostavke za unapređenje gospodarskih, društvenih, prirodnih, kulturnih i ekoloških polazišta održivog razvitka u prostoru Republike Hrvatske.

RAZLOZI DONOŠENJA ZAKONA

- ◉ Zakon o prostornom uređenju i gradnji mijenjan je i dopunjavan do sada dva puta. Prvom izmjenom i dopunom 2009. godine usklađen je sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 109/07).
- ◉ Drugom izmjenom i dopunom 2011. godine Zakon o prostornom uređenju i gradnji usklađivan je s novim Zakonom o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09).

RAZLOZI DONOŠENJA ZAKONA

- Tijekom primjene Zakona o prostornom uređenju i gradnji i praćenja njegovih učinaka kroz brojne postupke izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja te obilnu prvostupanjsku i drugostupanjsku upravno-pravnu praksu izdavanja akata za provođenje tih dokumenata, izdavanja akata za građenje i uporabu građevina, postupke upravnog i inspekcijskog nadzora, te kroz veliki broj predstavki i upita fizičkih i pravnih osoba, uočene su određene nedorečenosti u njegovom izričaju, određene pravne praznine i odredbe koje negativno utječu na njegovu provedbu.

PREDMET ZAKONA

- ⦿ Predmetnim Zakonom uređuju se u bitnom sljedeća pitanja:
- ⦿ doraduje se pojmovnik redefinicijom postojećih pojmova i definiranjem novih,
- ⦿ pojašnjava se veza predmetnog Zakona sa Zakonom o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji i Zakonom o obavljanju geodetske djelatnosti u pogledu obveza naručitelja izrade nacрта dokumenata prostornog uređenja, projekata i drugih dokumenata iz predmetnog Zakona,

PREDMET ZAKONA

- ◉ uvodi se neovisan sustav kontrole energetske certifikata,
- ◉ omogućava se obavljanje poslova ispitivanja određenih dijelova građevina, poslova prethodnih istraživanja bitnih za projektiranje i poslova nostrifikacije projekata bez ograničavanja oblika u kojima se ti poslovi mogu obavljati,
- ◉ modificira se djelokrug rada županijskih zavoda za prostorno uređenje,

PREDMET ZAKONA

- ◉ uređuje se način postupanja odgovornog voditelja izrade dokumenta prostornog uređenja u slučaju nezakonitih zahtjeva postavljenih prilikom izrade tog dokumenta te posljedice za postupak u tom slučaju,
- ◉ modificiraju se uvjeti za planiranje i korištenje prostora u zaštićenom obalnom području mora i drugim područjima,

PREDMET ZAKONA

- ◉ prenosi se nadležnost za davanje suglasnosti za donošenje provedbenih dokumenata prostornog uređenja u građevinskom području naselja u zaštićenom obalnom području mora s Ministarstva na župane,
- ◉ uređuje se pitanje donošenja odluka o koncesiji i sklapanja ugovora o koncesiji prema posebnom propisu koja obuhvaća provođenje zahvata u prostoru u odnosu na lokacijsku dozvolu,

PREDMET ZAKONA

- ◉ detaljnije i primjerenije se uređuje izdavanje lokacijske dozvole, drugih akata za provođenje dokumenata prostornog uređenja, akata za građenje i uporabu građevina te njihovih izmjena i/ili dopuna,
- ◉ uvodi se rješenje o promjeni namjene građevine u slučaju u kojem za tu promjenu nije potrebno izvoditi građevinske radove,

OČEKIVANI UČINCI ZAKONA

- ◉ pojednostavljenje i ubrzanje postupaka izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja (prostornih planova lokalne i područne razine),
- ◉ smanjivanje broja provedbenih prostornih planova, olakšavanje financiranja njihove izrade i ubrzanje njihova donošenja,
- ◉ jačanje uloge i odgovornosti županija u uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora,

OČEKIVANI UČINCI ZAKONA

- ◉ primjerenije gospodarenje i korištenje određenih dijelova zaštićenog obalnog područja mora,
- ◉ poboljšanje položaja stručnih izrađivača prostornih planova te osoba koje obavljaju poslove projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja,
- ◉ olakšavanje i ubrzanje uređenja građevinskog zemljišta,

OČEKIVANI UČINCI ZAKONA

- ◉ olakšavanje pripreme dokumentacije potrebne za izdavanje lokacijskih dozvola i akata za građenje i postupka njihova donošenja, a posebice postupaka izmjene i/ili dopune tih dozvola i akata,
- ◉ olakšavanje promjene namjene građevine u čiju svrhu nije potrebno izvoditi radove,
- ◉ transparentnost javnih natječaja za odabir idejnih projekata i stručnih rješenja provedbenih dokumenata prostornog uređenja,

OČEKIVANI UČINCI ZAKONA

- ◉ omogućavanje provođenja određenih instituta iz više posebnih zakona,
- ◉ afirmacija načela potpunosti i istinitosti podataka u zemljišnim knjigama i načela povjerenja u zemljišne knjige čime se značajno povećava pravna sigurnost u prometu nekretnina,
- ◉ povećanje učinkovitosti građevinske inspekcije.

DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

- ◉ Naručitelji izrade nacрта dokumenta prostornog uređenja, usluga, projekata i drugih dokumenata iz ovog Zakona obvezni su primjenjivati Cjenik usluga ovlaštenih arhitekata i inženjera.
- ◉ Sukladno odredbi članka 102. Zakona o arhitektonskim i inženjerskim poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji Cjenik usluga donosi Skupština Komore uz prethodnu suglasnost Ministarstva i drugih Komora.
- ◉ Uvođenjem u Zakon Cjenika štiti se kvaliteta izrade dokumenta prostornog uređenja kao i kvaliteta izrade projektne dokumentacije što ima za cilj kvalitetno upravljanje prostorom.

DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

- ◉ Prostornim planom lokalne razine može se propisati obveza provođenja javnih natječajâ za odabir idejnog rješenja za zgrade i druge zahvate u prostoru javne i društvene namjene, za zahvate u prostoru na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i za druge zahvate u prostoru koji utječu na promjenu karaktera naselja ili prostora.
- ◉ Uvjete i način provođenja javnog natječajâ propisuje Ministar pravilnikom.
- ◉ Javni natječaj za odabir stručnog rješenja je podloga za prostorni plan.

DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

Dokumentom prostornog uređenja užega područja:

- ◉ mogu se propisati stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih dokumentom prostornog uređenja širega područja,
- ◉ ne moraju se planirati sve namjene prostora određene dokumentom prostornog uređenja širega područja.

DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

- ⊙ Za neizgrađene i neuređene dijelove građevinskog područja naselja i neizgrađena i neuređena izdvojena građevinska područja izvan naselja te za dijelove tih područja planiranih za urbanu obnovu **obvezno se donosi UPU ili DPU.**
- ⊙ Na području za koje je donesen **UPU ne može se donijeti DPU** niti određivati obveza njegova donošenja, osim u svrhu provođenja urbane komasacije.

DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

Odlukom o izradi UPU-a/DPU-a može se odrediti:

- ◉ uži ili širi obuhvat tog plana od obuhvata određenog planom šireg područja,
- ◉ obuhvat tog plana i za područje za koje obuhvat nije određen planom šireg područja,
- ◉ ova odredba omogućuje bržu izradu i donošenje provedbenih dokumenata prostornog uređenja, a istovremeno zadržavajući kvalitetno upravljanje prostorom.

DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

Prethodna rasprava ne provodi se u postupku:

- ◉ izrade UPU-a i DPU-a
- ◉ ciljane izmjene i dopune PPŽ-a/GZ-a, ako je to određeno odlukom o izradi, prostornog plana,
- ◉ zasebnog stavljanja izvan snage prostornog plana.

DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

Skraćeni su rokovi u postupku izrade i donošenja prostornih planova

- ◉ rok od 9 mjeseci od završetka javne rasprave za donošenje prostornog plana skraćen na **6 mjeseci**,
- ◉ skraćuje se trajanje javnog uvida u prijedlog izmjena i dopuna odnosno stavljanja izvan snage prostornog plana na rok **od 8 do 15 dana**,
- ◉ Izrada Izvješća o javnoj raspravi skraćeno je s **90 dana na 30 dana** za izradu novog prostornog plana i s **30 dana na 15 dana** za izmjene i dopune prostornog plana odnosno stavljanja izvan snage prostornog plana,

DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

Skraćeni su rokovi u postupku izrade i donošenja prostornih planova

- ◉ skraćeni su rokovi za davanje mišljenja tijela i osoba određenih posebnim propisima na nacrt konačnog prijedloga prostornog plana s **60 na 30 dana**,
- ◉ suglasnost za donošenje UPU-a i DPU-a za građevinsko područje naselja unutar ZOP-a umjesto ministarstva daje župan.

UVJETI ZA PLANIRANJE I KORIŠTENJE PROSTORA U ZOP-U

Izvan granica građevinskog područja modificiraju se uvjeti korištenja prostora u ZOP-u tako da se mogu planirati i graditi građevine za gospodarske potrebe:

- ◉ obrta registriranog za obavljanje poljoprivrede ili pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivrede, a ne samo za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva,

UVJETI ZA PLANIRANJE I KORIŠTENJE PROSTORA U ZOP-U

- na zemljištu površine od najmanje 3 ha, umjesto na građevnoj čestici od najmanje 3 ha,
- na najmanjoj udaljenosti od obalne crte 100 m, umjesto 300 m, odnosno 50 m na otocima, umjesto 100 m na otocima,
- koja ima prizemlje (P) do 400 m² G(B)P i najveću visinu do 5 m i/ili potpuno ukopan podrum (Po) do 1.000 m² G(B)P, umjesto samo prizemlje (P) do 200 m² građevinske (bruto) površine.

UVJETI ZA PLANIRANJE I KORIŠTENJE PROSTORA U ZOP-U

U građevinskim područjima modificiraju se uvjeti korištenja prostora u ZOP-u na način da se:

- ◉ uvjeti propisani člankom 52. stavkom 1. ne odnose na površine ugostiteljsko-turističke namjene koje se nalaze unutar naselja,
- ◉ više ne ograničava kapacitet pojedinačne smještajne građevine (hotel, pansion, prenoćište i sl.) ako se nalazi unutar površine mješovite namjene u građevinskom području naselja,

UVJETI ZA PLANIRANJE I KORIŠTENJE PROSTORA U ZOP-U

⦿ Golf igrališta planiraju u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja sportske namjene, umjesto na izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja i površinama unutar naselja ugostiteljsko-turističke namjene te tako da od obalne crte moraju biti udaljena najmanje 25 m.

UVJETI ZA PLANIRANJE I KORIŠTENJE PROSTORA U ZOP-U

- ◉ Izdvojena građevinska područja izvan naselja sportske namjene planiraju tako da najmanje 60% površine tog građevinskog područja bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, umjesto da najmanje 60% površine svake građevne čestice u tom području bude uređeno na takav način.

UVJETI ZA PLANIRANJE I KORIŠTENJE PROSTORA U ZOP-U

- ◉ Ograničava se mogućnost etažiranja turističkih građevina namijenjenih isključivo smještaju (vile i druge građevine u kojima osim apartmana nema drugih sadržaja) koje se nalaze u T1 i T2 zonama u području ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja.
- ◉ Odredbom Zakona uvjetuje se da se etažiranjem tih građevina ne smije promijeniti njihova namjena niti Zakonom propisan omjer smještajnih kapaciteta.
- ◉ Uvedena obveza sklapanja posebnih ugovora radi ispunjavanja prethodno navedenog cilja.

ZAKLJUČAK

◉ Novosti koje donosi predmetni Zakon prvenstveno su usmjerene na ubrzanje i pojednostavljenje postupaka izrade i donošenja prostornih planova, uređenja građevinskog zemljišta i postupaka izdavanja akata za provođenje dokumenata prostornog uređenja, kao i akata za građenje.

HVALA NA PAŽNJI