

Образложење

I. УСТАВНИ ОСНОВ

Уставно-правни основ за доношење овог закона налази се у одредбама члана 72. став 1. тач. 4, 7, 8, 9. и 12. Устава Републике Србије којим је утврђено да Република Србија уређује и обезбеђује одређене односе у уређењу простора у границама јединствене територије Републике (систем планирања и уређења простора, систем обављања делатности јавне службе у планирању и уређењу простора, основне циљеве и правце организације и коришћења простора), својинске и облигационе односе и друге односе који су од интереса за Републику Србију у складу са Уставом.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Материја која је обухваћена овим законом и која се односи на планирање, грађевинско земљиште и изградњу објеката уређена је Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/03), који је ступио на снагу 13. маја 2003. године. Садржина појединих решења у поменутом закону, представљају у одређеној мери сметњу за његову примену, нарочито у прелазним и завршним одредбама и то у погледу прописаних рокова за доношење просторног и урбанистичког плана, као и легализације објеката чије је грађење, односно реконструкција завршена без грађевинске дозволе.

Полазећи од поменуте генералне оцене и од резултата претходне анализе поменутиог закона у области планирања и уређења простора, и изградње објеката, оцењено је да доношењем овог закона треба да се створи законски основ за утврђивање реалних рокова за доношење просторног плана општине и урбанистичких планова као и за утврђивање њихове усклађености са законом и прописима донетим на основу закона и у вези с тим појача одговорност државних органа и служби. Учешће државе и државних органа у процесу планирања и уређења простора примерено је потреби да врши надзор и контролу у овој области искључиво ради обезбеђења јавног интереса. Такође, овом законом прописују се примерени рокови за спровођење поступка легализације бесправно изграђених објеката.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

У члану 1. извршено је усаглашавање са прописима Европске уније у погледу дефиниције НУТС стандарда. Такође је проширена и дефиниција реконструкције и адаптације као и помоћног објекта за чију изградњу се не издаје одобрење за изградњу. Овим је обезбеђени једнаки услови за изградњу

трансформаторских станица с обзиром да је на неким подручјима Републике основни дистрибутивни напон 20/0,4 кВ.

У чл. 2-7. усаглашене су одредбе овог закона са одредбама Закона о јавним агенцијама које се односе на органе Агенције, престанак рада надзорног одбора и преузимање његових послова од стране управног одбора Агенције.

У члану 8. поред усаглашавања са НУТС стандардима, предвиђено је и прибављање сагласности надлежног министра на просторни план општине и то пре његовог ступања на снагу. Актом којим се даје сагласност утврђује се да ли је тај план усклађен са планским документима који морају међусобно бити усаглашени и у складу са Стратегијом просторног развоја Републике Србије. Применом одредби овог члана стварају се и услови за вођење неопходне евиденције донетих просторних планова општина у Републици, као и њихову контролу у погледу усклађености са законом и плановима вишег реда.

Чл. 9.. предвиђено је да министарство надлежно за послове просторног планирања подноси Влади предлог одлуке о изради Стратегије просторног развоја Републике Србије, просторних планова подручја посебне намене као и предлог одлуке о изради шеме просторног развоја. Овде се, наравно имала у виду и обавеза предлагача да се у припреми прописа и општег акта и предлога који доноси Влада, обавезно прибављају мишљења других министарстава и посебних организација кад материја која се уређује задире у њихов делокруг или је од интереса за њих.

Чланом 10. којим је преформулисан-измењен члан 27. став 1. Закона, дата је могућност општинама, односно градовима, на јасан и недвосмислен начин, да израду планских докумената повере предузећу или организацији коју оснују као и другим предузећима, односно правним лицима која су регистрована за обављање послова просторног планирања и израде планских докумената.

У члану 12. прописано је да надлежни министар, односно покрајински секретар именују једну трећину чланова комисије за планове с тим што је предвиђено и прибављање сагласности министра за именовање једне трећине чланова комисије за планове који се доносе на територији аутономне покрајине. Овим законским решењем отклањају се проблеми у вези са именовањима и разрешењима како појединих чланова тако и комисије у целини.

Чл. 13. и 14. утврђено је да се планом детаљне регулације одређује, односно разрађује, поред осталог и парцелација с обзиром да је пракса у примени Закона показала да недостатак парцелације умногоме отежава спровођење плана. Такође се показало целисходним да програм за израду плана обавезно садржи и текстуални и графички део како је то и прописано у члану 11. овог закона.

У члану 15. прецизирана је надлежност општинске управе за припрему предлога одлуке о изради урбанистичког плана и програма за израду плана будући да се у овом случају ради о уско стручним пословима које перманентно обавља општинска управа, која је за свој рад одговорна надлежним општинским органима.

Чланом 16. којим је преформулисан-измењен члан 50. ст.1. и 2. Закона, дата је могућност општинама, односно градовима, такође на јасан и недвосмислен начин као и за израду планских докумената, да израду урбанистичких планова повере предузећу или организацији коју оснују као и другим предузећима, односно правним лицима која су регистрована за обављање послова урбанистичког планирања и израде урбанистичких планова.

Чл. 17. и 18. презизније је уређена стручна контрола урбанистичког плана као и јавни увид, односно садржина извештаја о извршеном јавном увиду.

У чл 19. предвиђено је прибављање сагласности надлежног министра на генерални план који се доноси само за градове и то пре његовог ступања на снагу, односно пре објављивања. Актом којим се даје сагласност утврђује се да ли је тај план усклађен са планским документима који морају међусобно бити усаглашени, односно да ли је усклађен са са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

Чланом 20. предвиђено је да се акт о урбанистичким условима издаје овлашћеном лицу, односно лицу које пружи одговарајући доказ о праву својине, праву коришћења или закупа на земљишту, односно објекту.

Чланом 21. уређено је издавање акта о урбанистичким условима за изградњу телекомуникационих објеката, као и његова садржина.

У члану 22. предвиђено је право приговора, односно право жалбе против акта о урбанистичким условима.

У члану 23. предвиђено је да се урбанистички пројекат израђује као пројекат парцелације или као урбанистичко-архитектонско решење.

Чл. 24, 25. и 26. предвиђена је могућност исправке граница суседних парцела, парцелација и препарцелација уз сагласност (поред власника) корисника тих парцела под предпоставком да се те парцеле користе у складу са законом.

Чланом 27. омогућен је промет права коришћења и оног земљишта које је ранији сопственик већ једном пренео на основу уговора који је оверен у складу са Законом.

Чланом 28. усаглашена је терминологија са важећим законима и прописима у области водопривреде, као и заштите културних добара чиме је омогућено последније спровођење закона.

У члану 29. прописано је да да инвеститор уз захтев подноси, између осталог, и извод из урбанистичког плана или акт о урбанистичким условима који није старији од годину дана, Овако датим решењем омогућено је инвеститору да у року од годину дана обезбеди израду идејног пројекта, потврду надлежног органа да је идејни пројекат урађен у складу са изводом, односно актом, прибављање одобрења за изградњу као и израду главног пројекта.

Чланом 30. допуњена је садржина одобрења за изградњу подацима о постојећем објекту који је неопходно порушити ради изградње новог објекта.

Чланом 31. проширен је круг објеката, односно врста објеката и извођење радова за које се не издаје одобрење за изградњу, односно који се граде на основу пријаве радова коју потврђује општина, односно град.

Чланом 32. дато је овлашћење општини да својим актом уређује постављање пловених постројења на водном земљишту у складу са посебним прописима којима се ова материја уређује.

Чланом 33. допуњена је обавезна садржина главног пројекта а чланом 35. обавезна документација која се подноси уз пријаву почетка извођења радова, чиме се обезбеђује сигурност да је главни пројекат урађен у складу са идејним пројектом, односно одобрењем за изградњу.

Чланом 36. превиђена је могућност да и лице са вишом школском спремом може под прописаним условима руководити грађењем мање сложених објеката.

Чл. 37, 38. и 39. прописана је обавеза вођења грађевинске књиге, прецизирана су права и дужности урбанистичког инспектора у погледу промена стања у простору, односно да ли се те промене врше у складу са правилима и стандардима струке као и права и дужности грађевинског инспектора која има у вези са контролом извођача радова.

Чланом 40. извршено је усклађивање са чланом 95. Закона о планирању и изградњи у погледу надлежности града Београда, односно прецизније је утврђена надлежност решавања по жалби против првостепеног решења градских општина донетих у поступку инспекцијског надзора.

У члану 42. предвиђена је одговарајућа казна за службено лице које поступа супротно закону и подзаконским актима када је у питању издавање извода из урбанистичког плана или акта о урбанистичким условима.

Чл. 43. и 44. предвиђено је брисање чланова 163. и 164. Закона с обзиром да законско решење у погледу прописивања плаћања стотруке накнаде за коришћење грађевинског земљишта, није дало очекиване резултате.

Чланом 45. којим се делимично мења члан 169. став 3. Закона, остављена је могућност општинама да до доношења урбанистичког плана на основу Закона о планирању и изградњи, издају акт о урбанистичким условима под прописаним условима.

У члану 46. предвиђено је да се одредбе члана 170. став 2. Закона о планирању и изградњи, бришу с обзиром да рокови за доношење урбанистичких планова нису били примерени и да велики број општина није био у могућности да те планове донесе у прописаном року.

Чланом 47. продужен је рок за одређивање грађевинског земљишта за јавно грађевинско земљиште с обзиром да је општинама рок дат у основном тексту закона (две године) истекао и да већина општина ову законску обавезу није извршила.

У члану 48. прописани су примерени рокови за легализацију објеката чије је грађење, односно реконструкција завршена без грађевинске дозволе, односно примерени рокови за давање обавештења о условима за издавање одобрења за изградњу и усклађености објекта са урбанистичким планом.

У члану 49. прецизирана је надлежност за издавање одобрења за изградњу и за употребну дозволу за бесправно изграђене објекте. Такође је овим чланом дато овлашћење министру да донесе одговарајући подзаконски акт о садржини техничке документације и одобрењу за изградњу за бесправно изграђене објекте.

У члану 50. отклоњена је нејасноћа у погледу надлежности грађевинског инспектора за доношење решења о рушењу објекта у случају да решење није донето.

У члану 51. предвиђена је могућност привременог прикључења бесправно изграђених стамбених објеката на техничку инфраструктуру и то само оних објеката који су изграђени до 13. маја 2003. године, односно до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи.

Чланом 52. ограничава се важење привремених правила грађења и то до истека рока од годину дана од дана ступања на снагу овог закона.

V. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА ПО ХИТНОМ ПОСТУПКУ

Одредбама члана 170. Закона о планирању и изградњи прописано је да је општина, односно град, односно град Београд дужна да донесе просторни план, односно урбанистички план у року од 18 месеци од дана ступања на снагу овог закона.

Према расположивим подацима, општине нису донеле потребне просторне и урбанистичке планове у прописаном року који је истекао 13. новембра 2004. године.

Важење привремених правила грађења овим нацртом закона је ограничено јер се у пракси показало да се планирање и уређење простора у Републици одвија углавном на основу привремених правила која немају својство урбанистичког плана. Ограничавам важења привремених правила грађења (годину дана од дана ступања на снагу овог закона) општинама је омогућено да у том додатном року донесу потребне урбанистичке планове.

Такође показало се, на основу прикупљених података, да поступци легализације објеката изграђених, односно реконструисаних без грађевинске дозволе нису завршени у прописаним роковима те да је стога неопходно овим законом утврдити реалне рокове за спровођење поступка легализације бесправно изграђених објеката који се, сагласно закону морају ускладити са одговарајућим урбанистичким планом.

Имајући у виду наведено, стекли су се услови за доношење овог закона по хитном поступку којим се отклањају штетне последице по рад органа локалне самоуправе у области просторног и урбанистичког планирања, изградње објеката и спровођења поступка легализације бесправно изграђених објеката.

IV. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ПОТРЕБНИХ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА

За спровођење овог закона нису потребна посебна финансијска средства у буџету Републике Србије.