



HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA

Ulica grada Vukovara 271/2, 10 000 Zagreb, tel: +385 1 5508 - 410, faks: +385 1 5508- 403



1878

UDRUŽENJE HRVATSKIH ARHITEKATA (UHA)

Trg bana J. Jelačića 3/I, 10 000 Zagreb; tel: 48 16 - 140, faks: 48 16 - 197

Klasa: 010-01/11-01/3
Urbroj: 505-11-3
U Zagrebu, 30. lipnja 2011.god.

MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA, PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA

n/r **gđa Nike Sudarević, mag.ing.hortikulture**
Državna tajnica
Ulica Republike Austrije 20
10 000 Zagreb

Predmet: Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji - očitovanje dostavlja se

Poštovana gđa. Državna tajnice Sudarević,

Ovim putem obraćamo Vam se shodno Vašoj zamolbi za očitovanjem u okviru naše nadležnosti na Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (u daljnjem tekstu:Zakon) koji ste nam uputili dana 27. lipnja 2011.

Temeljem uvida u Zakon uočili smo niz kvalitativnih stručnih pomaka u odnosu na Nacrt prijedloga Zakona na koji smo se očitovali 13. lipnja 2011., a koji se posebice odnose na:

- jačanje uloga odgovornog voditelja plana (članci 9. i 32.);
- definiranje uvjeta za etažiranje turističkih građevina (članak 18.);
- zadržavanje nadležnosti Ministarstva za davanje suglasnosti na provedbene dokumente prostornog uređenja za izdvojena građevinska područja izvan naselja unutar ZOP-a ili čiji se dio nalazi unutar tog područja (članak 34.);
- zadržavanje značaja i uloge Povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti;
- zadržavanje odredbe da projektant ne može biti zaposlenik osobe koja je izvođač na istoj građevini;

- zadržavanje mišljenja projektanta idejnog projekta o usklađenosti idejnog i glavnog projekta ako glavni projekt ne radi projektant idejnog projekta;
- zadržavanje mišljenja projektanta glavnog projekta o usklađenosti izvedbenog i glavnog projekta ako izvedbeni projekt ne radi projektant glavnog projekta.

Istovremeno, i nadalje smo mišljenja da dio predloženih odredbi Zakona u području prostornog uređenja negativno utječu na cjelokupni sustav prostornog uređenja i bitno mijenjaju osnovnu koncepciju Zakona, a što se posebice odnosi na slijedeće:

1. U članku 20. Zakona koji se odnosi na izmjenu članka 75. stavka 2. Zakona utvrđuje se obveza izrade urbanističkih planova uređenja ili detaljnih planova uređenja samo za neizgrađene i neuređene dijelove građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, te za dijelove tih područja planiranih za urbanu obnovu, te se na području za koje je donesen urbanistički plan uređenja zabranjuje donošenje detaljnog plana uređenja kao i određivanje obveze njegova donošenja, osim u svrhu provođenja urbane komasacije.

Predmetnom odredbom se ukida obveza izrade urbanističkog plana uređenja za neizgrađene i uređene dijelove građevinskog područja, te se razina provedbenog planiranja prebacuje se na razinu strateškog planiranja. Naime uređeno građevinsko zemljište je prema definiciji ono koje je uređeno u skladu s prostornim planom, dakle u predmetnom slučaju strateškim planovima (PPUO i PPUG) će se definirati trase prometnica i pripadajuća komunalna infrastruktura. Na taj način će se formalno zadovoljiti odredbe da je građevinsko zemljište uređeno ukoliko se komunalno oprema u skladu s prostornim planom, te će se provedbeno planiranje prepustiti postupcima ishoda lokacijskih dozvola tzv. lokacijskom urbanizmu koji je hrvatskom prostoru nanio iznimnu štetu u proteklih dvadesetak godina.

Istovremeno je potrebno istaknuti da su upravo provedbeni dokumenti prostornog uređenja nužni za kvalitetan prostorni razvoj naselja kojim se uz prometno i komunalno uređenje građevinskog zemljišta, planski osiguravaju sadržaji neophodni za kvalitetan i zdrav život njegovih stanovnika - javne zelene površine i trgovi, površine javne i društvene namjene za gradnju škola, predškolskih ustanova i dr. kao i površine za sport i rekreaciju (otvorena i zatvorena igrališta i sl.).

Nadalje, u članku 20. se ukidanjem mogućnosti izrade detaljnog plana uređenja za područja za koji je donešen urbanistički plan uređenja također zadire u stručne principe planiranja vezano na subordinacije planova pri čemu je planerski nužno i opravdano da se, npr. u okviru UPU manjih gradova ili većih naselja za pojedine zone određuje detaljnija prostorna razrada putem detaljnog plana. Shodno navedenom, mišljenja smo da bi urbanističke planove uređenja trebalo izrađivati za neizgrađeni dio građevinskog područja kao i da bi trebalo omogućiti detaljniju prostornu razradu putem detaljnih planova uređenja kako je i omogućeno u važećem Zakonu.

2. U članku 23. Zakona omogućava se određivanje užeg ili šireg obuhvata provedbenog dokumenta prostornog uređenja od obuhvata određenog dokumentom prostornog uređenja šireg područja bez prostorno-planerskih kriterija za određivanje istih, a koji bi, ukoliko se ne radi samo o tehničkoj korekciji obuhvata i usklađivanjem s katastarskim podlogama i postojećim stanjem u prostoru, trebali osigurati obuhvate provedbenih dokumenata prostornog uređenja koji predstavljaju cjelovite planerske prostorno-funkcionalne cjeline, te onemogućiti „točkasti urbanizam“ koji se zasniva na vlasništvu bez mogućnosti sagledavanja cjeline.

Shodno navedenom, mišljenja smo da bi određivanje užeg ili šireg obuhvata provedbenog dokumenta prostornog uređenja trebao stručno potvrditi nadležni županijski zavod za prostorno uređenje.

3. U člancima 52. i 53. Zakona omogućava se parcelacija temeljem urbanističkog plana uređenja ili prostornim planom posebnih obilježja koji u grafičkom dijelu propisuje oblik i veličinu građevne čestice odnosno zone pojedine namjene u mjerilu 1:1000 ili 1:2000 ili u skladu s granicom građevinskog područja određenom važećim ili ranije važećim prostornim planom. Mišljenja smo da bi rješenje o uvjetima gradnje, lokacijska dozvola i detaljni plan uređenja koji se jedini temelje na detaljnijoj planerskoj i projektnoj razradi trebali biti jedini akti za provedbu parcelacije uz jednoznačno određene izuzetke kada se radi o rješavanju imovinsko-pravnih poslova neophodnih za uređenje građevinskog zemljišta naselja te kada se radi o provođenju pretvorbe društvenog vlasništva propisanog Zakonom o šumama i Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i stjecanju vlasništva Republike Hrvatske na tom zemljištu.
4. U članku 62. Zakona omogućava se za provedbeni dokument prostornog uređenja koji se donosi za zemljište u vlasništvu jedne ili više osoba koje u cijelosti financiraju njegovu izradu, ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta ugovoriti da izrađivača tog plana odabiru i izravno plaćaju te osobe. Mišljenja smo da je uvođenje financiranja izrade provedbenih dokumenata prostornog uređenja od vlasnika zemljišta pozitivno, jer će isto posljedično ubrzati potencijalne investicije i rasteretiti proračun lokalne samouprave. Međutim, istovremeno je potrebno osigurati da se obuhvati planova izrađuju za cjelovite planerske prostorno-funkcionalne cjeline, a ne za obuhvate koji se određuju na temelju vlasništvu zemljišta. Predložena odredba Zakona iz koje proizlazi da svi vlasnici zemljišta u obuhvatu trebaju financirati izradu plana u praksi će ili biti neprovediva zbog velikog broja vlasnika zemljišta unutar obuhvata plana ili će za posljedicu imati utvrđivanje užeg obuhvata plana prema vlasništvu zemljišta (temeljem predloženog članka 23. Zakona) koji neće predstavljati cjelovitu planersku prostorno-funkcionalnu cjelinu.

Shodno navedenom, predlažemo da se predmetnom odredbom Zakona financiranje izrade plana omogući osobi ili osobama koje su vlasnici dijela zemljišta u obuhvatu plana kako bi ista bila provediva i stručno utemeljena.

Nadalje, mišljenja smo da se postojeća zaštita obalnog područja mora kao prostora od iznimnog nacionalnog interesa ne smije umanjiti, a što se odnosi na slijedeće:

U članku 10. Zakona određuje se, za slučajeve kada je iznimno dopuštena gradnja unutar zaštićenog obalnog područja, minimalna udaljenost od obalne crte najmanje 100 m, odnosno 50 na otocima. Mišljenja smo da predmetna udaljenost od obalne crte na otocima ne bi smjela biti manja od 70 m, odnosno da bi trebala biti identična udaljenosti koja se primjenjuje za građevinska područja naselja u kojem se manje od 50% postojećih građevina koriste za stalno stanovanje, izdvojenom građevinskom dijelu naselje, te izdvojenom građevinskom području izvan naselje unutar ZOP-a.

Nadalje, mišljenja smo da dio odredbi Zakona u području gradnje treba izmjeniti kako slijedi:

U članku 63. koji se odnosi na dopunu članka 179. Zakona odredbu novog stavka 4. smatramo neuobičajenom u odnosu na praksu provođenja projektantskog nadzora, tj. neuobičajeno je da izvođač ili nadzorni inženjer snosi troškove projektantskog nadzora. Predlažemo da se u članku 178. propiše obveza projektantskog nadzora za sve građevine i u svim fazama građenja građevine. Osim stručne opravdanosti, obvezno provođenje projektantskog nadzora u skladu je s odredbama Pravilnika o tehničkom pregledu građevine (NN108/04) kojim se propisuje sudjelovanje projektanta u tehničkom pregledu građevine radi davanja mišljenja o usklađenosti izgrađene građevine sa glavnim projektom. Za usluge obavljanja projektantskog nadzora investitor sa projektantom sklapa ugovor kojim se, ovisno o lokaciji, veličini i/ili složenosti građevine, definiraju financijski, vremenski i stručni parametri obavljanja usluge projektantskog nadzora. Projektant je temeljem ugovora dužan na zahtjev investitora, izvođača, odnosno nadzornog inženjera obavljati projektantski nadzor.

U članku 70. koji se odnosi na dopunu članka 193. Zakona potrebno je brisati obvezu izrade troškovnika u fazi glavnog projekta.

Izrada troškovnika u fazi glavnog projekta nije stručno opravdana, a u praksi je pokazala štetnost, naročito u provedbi postupaka javne nabave,

Nije jasna namjera zakonodavca da u fazi glavnog projekta propisuje izradu izračuna količina pojedinih stavki radova, a pogotovo ne u kontekstu definicije glavnog projekta: „Glavni projekt je skup međusobno usklađenih projekata kojima se daje tehničko rješenje građevine i dokazuje ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu, kao i drugih zahtjeva prema ovom Zakonu i posebnih propisa te tehničkih specifikacija“. Jasno je da se iskazom količinama pojedinih stavki radova ne definiraju bitni zahtjevi za građevinu.

Zakonom o gradnji (NN 52/99) i njegovim podzakonskim aktima (Pravilnik o vrsti i sadržaju projekata za javne ceste – NN 53/02 još je na snazi) bio je kvalitetno razrađen sadržaj glavnog projekta koji je bio stručno prihvatljiv, usklađen sa definicijom glavnog projekta, a zadovoljavao je i uvjete za plaćanje upravnih pristojbi prema posebnom propisu obveznim prilogom - procjena troškova gradnje. Predlažemo da se vrati sadržaj glavnog projekta iz navedenog Zakona, uz prilagodbe novim zahtjevima posebnih propisa i tehničkih specifikacija.

Prijedlogom Pravilnika o sadržaju projekata za zgrade koji je prošao reviziju Ministarstva uveden je kvalitetan pojam „projektne specifikacije“. Projektne specifikacijama se na detaljan način opisuju sve zahtijevane karakteristike materijala, obrada, načina ugradnje, izvedbe, kontrole i dokazivanja kvalitete, kojima se osigurava zadovoljavanje bitnih zahtjeva za građevinu, projektirana razina kvalitete te mogućnost nadzora kvalitete za vrijeme i nakon završetka gradnje.

U članku 81. koji se odnosi na dopunu članka 213. Zakona, dodaje se novi stavak 3. kojim se omogućava da se uz zahtjev za izdavanjem Rješenja o uvjetima građenja umjesto 3 primjerka idejnog projekta prilože 3 primjerka glavnog projekta. Navedenom izmjenom neće se postići niti ubrzanje procedure niti smanjenje troškova gradnje kao što je navedeno u obrazloženju. Faza izrade idejnog projekta ne može se „preskočiti“ kao ni ostale faze projektne dokumentacije. Idejni projekt, pogotovo u slučaju zgrada površine do 400 m², predstavlja prostornu provjeru projektne dokumentacije u skladu s zahtjevima investitora i odredbama prostorno-planske dokumentacije i on je podloga za izradu glavnog projekta.

Stručno je ispravno da se tek temeljem Rješenja o uvjetima građenja sa svim posebnim

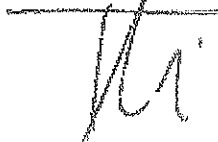
uvjetima može pristupiti izradi glavnog projekta.

Shodno svemu navedenom, molimo Vas da učinite sve što je potrebno da se predmetne primjedbe ugrade u Konačni prijedlog Zakona kako bi u konačnici HKA/UHA bile u mogućnosti u potpunosti podržati donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Temeljem iznesenih primjedbi, u prilogu Vam dostavljamo prijedloge izmjena i dopuna članaka Zakona i nekoliko ispravaka tehničkih grešaka koje smo uočili.

S poštovanjem,

Tomislav Ćurković, predsjednik HKA



Hrvoje Hrabak, predsjednik UHA



Prilog: Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji – 06.06.2011. – Primjedbe i prijedlozi Hrvatske komore arhitekata i Udruženja hrvatskih arhitekata

Na znanje:

Hrvatski sabor – Odbor za prostorno uređenje i graditeljstvo
Savjet prostornog uređenja države