

ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU

Glava I.

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuje organizacija, subjekti i instrumenti sustava prostornog uređenja kojima se osigurava održivi razvoj i zaštita prostora Republike Hrvatske kao osobito vrijednog i ograničenog nacionalnog dobra te nadležnost tijela državne uprave i tijela jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave u njihovoj provedbi.

Sustav prostornog uređenja obuhvaća aktivnosti i postupke:

- praćenja stanja i procesa u prostoru,
- uspostave informacijskog sustava prostornog uređenja,
- pripreme, izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja,
- provođenja dokumenata prostornog uređenja,
- uređenja građevinskog zemljišta,
- upravnog i inspekcijskog nadzora.

Članak 2.

Prostorno uređenje temelji se na načelima:

- integralnog pristupa u donošenju planskih odluka uvažavanjem učinaka tih odluka na gospodarski i socijalni razvoj, trajne vrijednosti prostora te očuvanje i zaštitu okoliša, prirode i kulturnih dobara,
- kontinuiteta aktivnosti prostornog uređenja uz stalnu provjeru i ocjenom mogućnosti prostornog razvoja u odnosu na stanje i značajke prostora te korištenje znanstvenih i stručnih postignuća,
- ostvarivanja i zaštite javnog interesa razgraničenjem javnog prostora i primjenom normi i standarda u planiranju korištenja i zaštiti prostora,
- slobodnog pristupa podacima i dokumentima značajnim za prostorno uređenje i praćenje stanja u prostoru te sudjelovanja javnosti u izradi i donošenju dokumenata prostornog uređenja,
- usuglašavanja interesa korisnika prostora koordinacijom sektorskih politika i utvrđivanjem prioriteta djelovanja.

Članak 3.

Ciljevi prostornog uređenja u gospodarenju i upravljanju prostorom su:

- racionalno i svrhovito koristiti i namijeniti prostor kopna i mora,

- očuvati prirodna i kulturna dobra te unaprijediti okoliš, krajobrazne i druge vrijednosti prostora,
- uravnotežiti regionalni razvoj Republike Hrvatske, povezivati njezine dijelove te integrirati i afirmirati u europskom prostoru,
- njegovati regionalne osobitosti,
- unaprijediti uvjete i kakvoću života i rada u urbanim središtima i ruralnim područjima.

Članak 4.

Na postupovna pitanja u postupcima prema ovom Zakonu koja nisu uređena ovim Zakonom primjenjuju se odredbe Zakona o općem upravnom postupku.

Glava II

SUBJEKTI PROSTORNOG UREĐENJA

Članak 5.

Provedbu prostornog uređenja osiguravaju Hrvatski sabor i Vlada Republike Hrvatske te predstavnička i izvršna tijela jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave donošenjem i provođenjem dokumenata prostornog uređenja, programa mjera za unapređenje stanja u prostoru i drugih dokumenata određenih ovim Zakonom.

Članak 6.

Stručnu i zakonsku utemeljenost dokumenata i programa iz članka 5. ovog Zakona osiguravaju tijela državne uprave, upravna tijela jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave ustrojena za obavljanje stručnih i upravnih poslova prostornog uređenja, pravne osobe registrirane za izradu dokumenata prostornog uređenja i ovlašteni arhitekti koji samostalno obavljaju stručne poslove prostornog uređenja.

Zavod za prostorno uređenje Ministarstva

Članak 7.

Stručne poslove prostornog uređenja za Republiku Hrvatsku obavlja Zavod za prostorno uređenje u sastavu Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: Zavod).

Zavod u okviru svog djelokruga:

- oblikuje elemente opće politike prostornog uređenja i koordinira interese različitih djelatnosti u prostoru,
- uspostavlja i vodi informacijski sustav prostornog uređenja na razini Republike Hrvatske,
- prati stanje i procese u prostoru te izrađuje izvješće o stanju u prostoru i program mjera za unapređenje stanja u prostoru Republike Hrvatske;
- priprema izradu, izrađuje ili koordinira izradu i prati provođenje Strategije prostornog uređenja Republike Hrvatske i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske i drugih dokumenata prostornog uređenja koje donosi Hrvatski sabor;
- koordinira rad i surađuje s županijskim zavodima za prostorno uređenje, Zavodom za prostorno uređenje Grada Zagreba u poslovima koje tim zavodima povjeri Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: Ministarstvo),
- obavlja poslove vezane uz postupak pripreme odluke o lokacijskim uvjetima za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku, te davanja suglasnosti na prijedlog odluke o lokacijskim uvjetima za zahvate u prostoru od važnosti za županiju i Grad Zagreb,
- obavlja druge poslove određene ovim Zakonom.

Zavod obavlja i druge stručne poslove koje mu povjeri ministar zaštite okoliša i prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: ministar).

Županijski odnosno Gradski zavod za prostorno uređenje

Članak 8.

Za obavljanje stručnih poslova praćenja stanja u prostoru te pripreme i izrade dokumenata prostornog uređenja na razini županije odnosno Grada Zagreba ustrojava se županijski odnosno Gradski zavod za prostorno uređenje (u daljnjem tekstu: županijski odnosno Gradski zavod), koji ima status upravnog tijela.

Dvije ili više županija odnosno Grad Zagreb mogu ustrojiti zajednički županijski zavod.

Županijski odnosno Gradski zavod na području za koje je ustrojen u okviru svog djelokruga:

- uspostavlja i vodi informacijski sustav prostornog uređenja na razini županije odnosno Grada Zagreba,
- prati stanje u prostoru županije odnosno Grada Zagreba i izrađuje izvješće o stanju u prostoru i program mjera za unapređenje stanja u prostoru županije odnosno Grada Zagreba,

- priprema izradu, izrađuje ili koordinira izradu, prostornog plana županije odnosno prostornog plana Grada Zagreba i Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba, te provodi stručne i javnu raspravu u postupku izrade i donošenja tih planova,
- prati provedbu prostornog plana županije odnosno prostornog plana Grada Zagreba, Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba i drugih planova na svom području,
- priprema polazišta i stručne podloge za izradu prostornih planova užih cjelina s elementima koje određuje prostorni plan županije odnosno Grada Zagreba,
- obavlja i druge stručne poslove prostornog uređenja određene ovim Zakonom i koje mu povjeri Ministarstvo, županijsko odnosno Gradsko poglavarstvo.

Županijski odnosno Gradski zavod za prostorno uređenje može pored izrade prostornog plana županije odnosno Grada Zagreba i Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba koordinirati izradu ili izrađivati prostorne planove područja posebnih obilježja koju mu povjeri županijsko odnosno Gradsko poglavarstvo te izradu tih i drugih planova koje mu povjeri Ministarstvo.

Uvjete koje mora ispunjavati županijski odnosno Gradski zavod da bi mogao obavljati poslove izrade prostornih planova propisuje ministar pravilnikom.

Županijski odnosno Gradski upravni odjel za prostorno uređenje

Članak 9.

Za obavljanje stručnih i upravnih poslova provedbe dokumenata prostornog uređenja na razini županije odnosno Grada Zagreba ustrojava se županijski odnosno Gradski upravni odjel za prostorno uređenje (u daljnjem tekstu: županijski odnosno Gradski upravni odjel).

Županijski odnosno Gradski upravni odjel na području za koje je ustrojen:

- izdaje suglasnosti na dokumente prostornog uređenja i građevni red kada je to propisano ovim Zakonom,
- provodi postupak pripreme odluke o lokacijskim uvjetima,
- donosi rješenje o utvrđivanju građevne čestice,
- izdaje potvrdu akta o parcelaciji građevinskog zemljišta,
- obavlja druge poslove određene ovim Zakonom.
- izdaje potvrdu iz članka 99. stavka 2. ovog Zakona.

Upravni odjel grada odnosno općine za prostorno uređenje

Članak 10.

Za obavljanje stručnih poslova praćenja stanja u prostoru i pripreme izrade dokumenata prostornog uređenja na razini grada odnosno općine ustrojava se upravni odjel grada odnosno općine za prostorno uređenje (u daljnjem tekstu: upravni odjel grada odnosno općine).

Upravni odjel grada odnosno općine na području za koje je ustrojen:

- prikuplja podatke za informacijski sustav prostornog uređenja te vodi dokumentaciju prostora na razini grada odnosno općine,
- prati stanje u prostoru grada odnosno općine i izrađuje izvješće o stanju u prostoru grada odnosno općine i program mjera za unapređenje stanja u prostoru grada i općine,
- priprema i koordinira izradu i donošenje, te prati provođenje prostornih planova koje donosi gradsko odnosno općinsko vijeće,
- izdaje potvrdu iz članka 99. stavka 2. ovog Zakona,
- obavlja druge poslove određene ovim Zakonom.

Upravni odjel grada odnosno općine može obavljati i druge stručne poslove prostornog uređenja koje mu povjeri općinsko odnosno gradsko vijeće, osim izrade dokumenata prostornog uređenja.

Grad odnosno općina koja ne može ustrojiti upravni odjel Grada odnosno općine, dužan je obavljanje poslova iz stavka 1. i 2. ovog članka osigurati u okviru jedinstvenog upravnog odjela ili zajednički s jednim ili više gradova ili općina, sukladno posebnom Zakonu.

Gradski zavod za prostorno uređenje

Članak 11.

Gradsko vijeće može umjesto upravnog odjela grada ustrojiti gradski zavod za prostorno uređenje koji ima status upravnog tijela, ako su za to ispunjeni uvjeti koje propisuje ministar pravilnikom.

Gradski zavod za prostorno uređenje na području za koje je osnovan obavlja poslove iz članka 10. ovog Zakona te izrađuje prostorni plan uređenja grada i generalni urbanistički plan, ako ispunjava uvjete koje je propisao ministar pravilnikom iz stavka 1. ovog članka.

Pravna osoba

Članak 12.

Pravna osoba može obavljati stručne poslove prostornog uređenja izrade dokumenata prostornog uređenja i/ili lokacijskih projekata ako za obavljanje tih poslova dobije suglasnost Ministarstva.

O izdanim suglasnostima iz stavka 1. ovog članka Ministarstvo vodi evidenciju.

Uvjete i postupak izdavanja suglasnosti iz stavka 1. ovog članka i način vođenja evidencije iz stavka 2. ovog članka, propisuje ministar pravilnikom.

Upis u Sudski registar pravne osobe koja može obavljati poslove iz stavka 1. ovog članka obavlja se uz suglasnost Ministarstva.

Ovlašteni arhitekt

Članak 13.

Ovlašteni arhitekt koji samostalno obavlja stručne poslove prostornog uređenja ili ove poslove obavlja u zajedničkom uredu, prema posebnim zakonima, može izrađivati detaljni plan uređenja i lokacijske projekte za zahvate u prostoru od važnosti za županiju odnosno Grad Zagreb.

Stručni ispit

Članak 14.

Osobe koje u pravnim osobama obavljaju stručne poslove prostornog uređenja i koje ove poslove obavljaju samostalno, moraju položiti stručni ispit kojim se provjerava poznavanje propisa iz područja prostornog uređenja.

Program, uvjete, način i naknadu za troškove polaganja stručnog ispita utvrđuje ministar Pravilnikom.

Stručni ispiti iz stavka 1. ovog članka polaže se u Ministarstvu koje pojedine ili sve poslove vezane uz polaganje toga ispita može prenijeti na drugu osobu.

Glava III

PRAĆENJE STANJA U PROSTORU

Informacijski sustav prostornog uređenja Republike Hrvatske

Članak 15.

Za potrebe kontinuiranog praćenja stanja u prostoru, izrade izvješća o stanju u prostoru, programa mjera za unapređenje stanja u prostoru i dokumenata prostornog uređenja Ministarstvo i tijela područne (regionalne) i lokalne samouprave osnovana za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, određena ovim Zakonom, uspostavljaju i vode jedinstveni informacijski sustav prostornog uređenja Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: informacijski sustav).

Informacijski sustav sadrži i objedinjava podatke o prirodnim i društvenim obilježjima i sadržajima prostora značajnim za prostorno uređenje, te dokumentaciju prostora (izvješća o stanju u prostoru, programe mjera za unapređenje stanja u prostoru, dokumente prostornog uređenja s podacima o izdanim suglasnostima i mišljenjima, odluke o lokacijskim uvjetima, propise i druge opće akti prema posebnim zakonima značajne za prostorno uređenje ili provedbu zahvata u prostoru).

U sklopu informacijskog sustava, a u postupku praćenja provedbe dokumenata prostornog uređenja u podatke o prirodnim i društvenim obilježjima i sadržajima prostora značajnim za prostorno uređenje, unose se podaci o realiziranim dijelovima dokumenta prostornog uređenja.

Članak 16.

Dokumentacija prostora je javna, a subjekti koji vode dokumentaciju prostora dužni su osigurati svim korisnicima prostora slobodan pristup i uvid u dokumentaciju prostora te mogućnost prijepisa, fotokopiranja i presnimavanja u digitalnom obliku na trošak korisnika, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Onemogućavanje prava iz stavka 1. ovog članka protivno aktu kojim se uređuje unutarnje poslovanje subjekta koji vodi dokumentaciju prostora, teža je povreda službene dužnosti.

Članak 17.

Tijela državne uprave i pravne osobe s javnim ovlastima dužne su bez naknade osigurati dokumente i podatke iz svog djelokruga potrebne za

uspostavu i vođenje informacijskog sustava te za izradu dokumenata praćenja stanja u prostoru i dokumenata prostornog uređenja.

Ako tijelo državne uprave ili pravna osoba s javnim ovlastima ne osigura dokumente i podatke iz stavka 1. ovog članka tijelo nadležno za uspostavu i vođenje informacijskog sustava odnosno izradu dokumenata praćenja stanja u prostoru i dokumenata prostornog uređenja obavijestit će o tome Vladu Republike Hrvatske radi poduzimanja mjera prema posebnom zakonu, te će naručiti izradu odnosno prikupljanje tih dokumenata i podataka o trošku tog tijela odnosno pravne osobe.

Članak 18.

Način uspostave, vođenja i detaljniji sadržaj te oblik informacijskog sustava, kao i obveze tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima u vezi s dostavom dokumenata i podataka koje su dužna osigurati u svrhu uspostave i vođenja informacijskog sustava propisuje Vlada Republike Hrvatske uredbom.

Izvješće o stanju u prostoru

Članak 19.

O stanju prostora na području Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada, općine i područja za koje se prema ovom Zakonu donose prostorni planovi područja posebnih obilježja, izrađuje se izvješće o stanju u prostoru za dvogodišnje razdoblje.

Ovisno o obuhvaćenom području Izvješće o stanju u prostoru sadrži analize i ocjene:

- provođenja dokumenata prostornog uređenja i programa mjera za unapređenje stanja u prostoru za proteklo razdoblje,
- potreba, mogućnosti i ograničenja prostornog razvoja, osobito u odnosu na racionalno korištenje izgrađenog prostora, potrebe novih površina za izgradnju, stanje i kapacitete infrastrukture,
- učinkovitosti planskih mjera u odnosu na korištenje prostora, zaštitu okoliša, prirode, krajobraza, kulturnih dobara te drugih vrijednosti prostora,
- drugih elemenata od važnosti za prostor za koji se izvješće izrađuje.

Na temelju analiza i ocjena iz stavka 2. ovog članka izvješćem o stanju u prostoru se utvrđuje potreba izrade novih ili izmjene i dopune postojećih dokumenata prostornog uređenja te potreba pribavljanja dokumentacije, podataka i podloga za izradu tih dokumenata.

Program mjera za unapređenje stanja u prostoru

Članak 20.

Na temelju Izvješća o stanju u prostoru te analize potreba i mogućnosti Hrvatski Sabor, predstavnička tijela županija, Grada Zagreba, gradova i općina donose program mjera za unapređenje stanja u prostoru za dvogodišnje razdoblje (u daljnjem tekstu: program mjera).

Program mjera, ovisno o obuhvaćenom području, određuje:

- potrebu izrade novih, odnosno izmjenu i dopunu postojećih dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata i dinamiku njihove izrade,
- pobliži sadržaj s programskim osnovama dokumenata prostornog uređenja s granicom obuhvata kada je tako određeno ovim Zakonom,
- izradu lokacijskih projekata za građevine koje se financiraju iz sredstava državnog i županijskog odnosno proračuna Grada Zagreba,
- potreba uređenja građevinskog zemljišta na području za koje je donesen dokument prostornog uređenja prema ovom Zakonu, radnje i radovi koje je u tu svrhu potrebno provesti te način i subjekte zadužene za provedbu tih radnji i radova,
- sredstva potrebna za izvršenje programa mjera i izvore tih sredstava, sukladno ovom Zakonu i posebnim zakonima,
- zabrana gradnje prema članku 100. ovog Zakona, područje na kojemu postoji pravo prvokupa prema članku 165. ovog Zakona,
- druge mjere od važnosti za uređenje prostora.

Program mjera sadrži bilancu izvršenja prethodnih programa mjera i to naročito:

- popis radnji i radova koji nisu izvršeni i razloge zašto nisu izvršeni,
- iznos osiguranih sredstava za izvršenje programa mjera i utrošenih sredstava,
- mjere za nastavak odnosno prestanak izvršenja prethodnih programa mjera.

Članak 21.

Program mjera donosi se do 31. siječnja svakog dvogodišnjeg razdoblja, a može se mijenjati i dopunjavati za isto razdoblje na način propisan za njegovo donošenje.

Važenje programa mjera ne može se produžiti.

Program mjera objavljuje se u "Narodnim novinama", odnosno službenom glasilu jedinice područne (regionalne) odnosno lokalne samouprave.

Nepodnošenje prijedloga programa mjera predstavničkom tijelu jedinice lokalne samouprave najkasnije do 01. siječnja godine u kojoj se program mjera donosi teža je povreda radne dužnosti gradonačelnika odnosno općinskog načelnika.

Članak 22.

Županijski odnosno Gradski zavod dužan je Ministarstvu dostaviti izvješće o stanju u prostoru i program mjera u roku od 15 dana od njihove objave u službenom glasilu jedinice područne (regionalne) samouprave.

Upravno tijelo grada odnosno gradski zavod i upravno tijelo općine dužni su županijskom zavodu dostaviti izvješće o stanju u prostoru i program mjera u roku od 15 dana od njihove objave u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave.

Nedostavljanje izvješća o stanju u prostoru ili programa mjera u roku iz stavka 1 i 2. ovog članka teža je povreda službene dužnosti, čelnika županijskog odnosno gradskog zavoda, odnosno upravnog tijela grada odnosno gradskog zavoda odnosno upravnog tijela općine.

Glava IV.

DOKUMENTI PROSTORNOG UREĐENJA

Odjeljak 1.

SADRŽAJ, OBUHVAT I DONOŠENJE DOKUMENTA PROSTORNOG UREĐENJA

Članak 23.

Dokumentima prostornog uređenja određuju se na odgovarajući način, ovisno o obuhvaćenom području i značajkama tog područja, ciljevi i koncepcija prostornog razvoja, organizacija i namjena prostora, uvjeti korištenja prostora s mjerama zaštite i unaprjeđenja vrijednosti prostora, okoliša, prirode, krajobraza kulturnih dobara i drugih vrijednosti prostora na razini Republike Hrvatske, županija, Grada Zagreba, gradova i općina.

Dokumenti prostornog uređenja sadrže prostorne te druge podatke, pokazatelje, uvjete i mjere određene posebnim propisima, a koji odgovaraju vrstom i razinom pokazatelja vrsti i razini dokumenta prostornog uređenja i koji su od važnosti za obuhvaćeno područje.

Dokumenti prostornog uređenja ovisno o sadržaju i obuhvatu moraju sadržavati uvjete za sprečavanje barijera koje mogu ometati ili sprečavati kretanje osoba s invaliditetom i osoba s posebnim potrebama.

Članak 24.

Dokumenti prostornog uređenja jesu:

1. Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske
2. Prostorni planovi
 - prostorni plan županije
 - prostorni plan Grada Zagreba
 - prostorni plan uređenja područja posebnih obilježja
 - prostorni plan uređenja grada ili općine
3. Odluka o građevinskom području
4. Urbanistički planovi
 - generalni urbanistički plan
 - urbanistički plan uređenja
 - detaljni plan uređenja

Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske

Članak 25.

Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske određuje strateške ciljeve i dugoročnu koncepciju prostornog razvoja i zaštite prostora u skladu s načelima održivog razvoja i ukupnim gospodarskim, društvenim i kulturnim razvojem.

Strategija iz stavka 1. ovog članka sadrži:

- podatke o prostoru i druge podatke od važnosti za prostorni razvoj, uređenje i zaštitu prostora,
- polazišta i ciljeve prostornog razvoja, korištenje i zaštite prostora,
- organizaciju prostora u odnosu na prostorne cjeline zajedničkih razvojnih i drugih obilježja, sustav regionalnih središta i sustave državne infrastrukture te planske cjeline za koje će se izrađivati odgovarajući prostorno planovi,
- osnove, smjernice i kriterije za uređenje prostora u odnosu na usmjeravanje i usklađivanje prostornog razvoja, daljnje planiranje i uređenje prostornih cjelina, zaštitu, korištenje i namjenu prostora, zaštitu okoliša, prirode, krajobrazu, kulturnih dobara i drugih vrijednosti prostora te prijedlog prioriteta i aktivnosti za ostvarenje ciljeva prostornog uređenja.

Članak 26.

Strategiju prostornog uređenja Republike Hrvatske donosi Hrvatski Sabor nakon pribavljanja mišljenja predstavničkih tijela jedinica područne (regionalne) samouprave, a koje se daje nakon prikupljenih mišljenja jedinica lokalne samouprave.

Prostorni plan županije

Članak 27.

Prostorni plan županije razrađuje načela prostornog uređenja i smjernice Strategije prostornog uređenja Republike Hrvatske te na temelju udjela u širim prostornim sustavima i značajkama obuhvaćenog područja određuje ciljeve i koncepciju prostornog razvoja, planiranu prostornu strukturu, organizaciju i korištenje prostora županije.

Prostorni plan županije sadrži:

- sustav naselja i smjernice za njegov prostorni razvoj te funkcije središnjih naselja,
- osnove namjene prostora i smještaja djelatnosti u prostoru,
- razmještaj zahvata u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku i županiju,
- sustav regionalne infrastrukture i način zbrinjavanja otpada,
- uvjete korištenja i zaštite prostora u odnosu na značajke područja i zahvate u prostoru,
- područja za koja će se izrađivati prostorni planovi uređenja područja posebnih obilježja i urbanistički planovi.

U svrhu provedbe Prostorni plan županije sadrži:

- smjernice, kriterije i uvjete za izradu prostornih planova nižeg reda,
- uvjete za izradu lokacijskih projekata za građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku i županiju,
- druge mjere od važnosti za prostorni razvoj, korištenje i zaštitu prostora, zaštitu okoliša, prirode krajobraza i kulturnih dobara.

Članak 28.

Prostorni plan županije donosi županijska skupština po pribavljenoj suglasnosti Ministarstva o njegovoj usklađenosti s odredbama ovoga Zakona, Strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske i prostornim planovima susjednih županija odnosno prostornim planom Grada Zagreba, te po pribavljenom mišljenju predstavničkih tijela gradova i općina na području županije o usklađenosti lokalnih interesa s tim planom.

Ministarstvo odnosno predstavnička tijela iz stavka 1. ovoga članka dužna su dostaviti suglasnost, odnosno mišljenje u roku 60 dana od dostave urednog prijedloga prostornog plana i obrađenih primjedaba iznesenih u javnoj raspravi. Suglasnost se radi znanja dostavlja i urbanističkoj inspekciji.

U slučaju da Ministarstvo odnosno predstavničko tijelo ne dostavi suglasnost odnosno mišljenje u propisanom roku smatrat će se da je suglasnost dana, te da predstavničko tijelo nema primjedbi na predloženi plan.

Suglasnost i mišljenje iz stavka 1. ovog članka potrebno je zatražiti i za svaku izmjenu i/ili dopunu prijedloga prostornog plana nastalu nakon dobivanja suglasnosti.

Suglasnost iz stavka 1. ovog članka ne može se dati uvjetno, niti se prostorni plan odnosno njegov dio može primjenjivati bez ove suglasnosti.

Članak 29.

Za područje dvije ili više županija izrađuje se zajednički prostorni plan tih županija kada to sporazumno odrede te županije. U tom slučaju sporazumom županija uređuju se pitanja značajna za postupak izrade i donošenja tog plana.

Prostorni plan Grada Zagreba

Članak 30.

Prostorni plan Grada Zagreba pored sadržaja prostornog plana županije određuje i razgraničenje prostora na uže cjeline prema namjeni i drugim obilježjima, te sadrži:

- građevinska područja,
- razmještaj funkcija od važnosti za Grad Zagreb,
- sustav infrastrukture za opskrbu naselja,
- granicu obuhvata generalnih urbanističkih planova i urbanističkih planova uređenja.

U svrhu provedbe prostorni plan Grada Zagreba sadrži:

- uvjete i pokazatelje za izradu urbanističkih planova,
- uvjete za izradu lokacijskih projekata za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku i Grad Zagreb, te za zahvate u prostoru izvan građevinskih područja,
- lokacijske uvjete za zahvate u prostoru na područjima za koja se ne donose planovi užih područja,
- lokacijske uvjete za zahvate u prostoru izvan građevinskog područja za koje se ne donose odluke o lokacijskim uvjetima,

- druge mjere od važnosti za prostorni razvoj, korištenje i zaštitu prostora, zaštitu okoliša, prirode, krajobraza i kulturnih dobara.

Članak 31.

Prostorni plan Grada Zagreba donosi Gradska skupština po pribavljenoj suglasnosti Ministarstva. Na izdavanje ove suglasnosti na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 28. ovog Zakona.

Prostorni plan uređenja područja posebnih obilježja

Članak 32.

Prostorni plan uređenja područja posebnih obilježja utvrđuje ciljeve i osnove gospodarenja i upravljanja prostorom u skladu sa zajedničkim prirodnim, razvojnim, kulturnim i drugim obilježjima obuhvaćenog područja, te sadrži:

- razgraničenje prostora prema namjeni i drugim obilježjima,
- sustav infrastrukture,
- razmještaj funkcija od važnosti za upravljanje područjem i korištenje prostora,
- elemente planova užih cjelina kada se takvi planovi ne donose temeljem odredbi ovog Zakona,
- uvjete korištenja i zaštite prostora.

U svrhu provedbe prostorni plan uređenja područja posebnih obilježja sadrži:

- obuhvat, uvjete i pokazatelje za izradu planova užih područja,
- uvjete za izradu lokacijskih projekata za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku i obuhvaćeno područje,
- lokacijske uvjete za zahvate u prostoru na izgrađenim područjima za koja se ne donose planovi užih područja,
- druge mjere od važnosti za korištenje prostora, te zaštitu i unapređenje okoliša, prirode, krajobraza, kulturnih dobara i drugih vrijednosti obuhvaćenog područja.

Članak 33.

Prostorni plan uređenja područja posebnih obilježja se donosi obavezno za nacionalne parkove i parkove prirode te za područja za koje je takva obveza određena Strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske ili prostornim planom županije odnosno prostornim planom Grada Zagreba.

Prostorne planove nacionalnih parkova i parkova prirode donosi Hrvatski sabor uz odgovarajuću primjenu odredbi članka 26. ovog Zakona, a druge prostorne planove uređenja područja posebnih obilježja donosi županijska skupština odnosno Gradska skupština Grada Zagreba, uz prethodnu suglasnost

Ministarstva kada je donošenje plana određeno Strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske.

Na izdavanje suglasnosti iz stavka 2. ovog Zakona na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 28. ovog Zakona.

Prostorni plan uređenja grada ili općine

Članak 34.

Prostorni plan uređenja grada ili općine sadrži i razrađuje koncepciju uređenja prostora i odredbe prostornog plana županije razgraničenjem prostora prema namjeni i drugim obilježjima te pobližim određenjem drugih elemenata određenih tim planom.

Prostorni plan uređenja grada ili općine pored elemenata iz stavka 1. ovog članka određuje ciljeve prostornog razvoja lokalnog značaja te sadrži:

- građevinska područja,
- namjenu prostora s razmještajem gospodarskih i drugih funkcija lokalnog značaja,
- mrežu lokalne komunalne infrastrukture i način zbrinjavanja otpada,
- uvjete korištenja i zaštite prostora u odnosu na značajke područja i zahvate u prostoru,
- područja za koja će se izrađivati urbanistički planovi.

U svrhu provedbe prostorni plan uređenja grada ili općine sadrži:

- uvjete i pokazatelje za izradu urbanističkih planova,
- lokacijske uvjete za zahvate u prostoru na područjima za koja se ne donose urbanistički planovi,
- lokacijske uvjete za zahvate u prostoru izvan građevinskog područja za koje se ne donose odluke o lokacijskim uvjetima,
- druge mjere od važnosti za prostorni razvoj, zaštitu okoliša, prirode, krajobraza, kulturnih dobara i drugih vrijednosti obuhvaćenog područja.

Članak 35.

Prostorni plan uređenja grada ili općine donosi gradsko odnosno općinsko vijeće, po pribavljenoj suglasnosti županijskog upravnog odjela o njegovoj usklađenosti s prostornim planom županije i ovim Zakonom, te propisima donesenim na temelju ovog Zakona.

Županijski upravni odjel suglasnost iz stavka 1. ovog članka izdaje po prethodno pribavljenom mišljenju županijskog zavoda.

Županijski zavod dužan je svoje mišljenje dostaviti u roku od 30 dana, a u slučaju da ne dostavi mišljenje u propisanom roku, smatrat će se da je

mišljenje dano. Ako je županijski zavod odnosno Gradski zavod izrađivač prostornog plana grada ili općine prethodno mišljenje nije potrebno zatražiti.

Županijski upravni odjel dužan je dostaviti suglasnost u roku od 60 dana od dana dostave urednog prijedloga prostornog plana i obrađenih primjedaba s javne rasprave, a u slučaju da ne dostavi suglasnost u propisanom roku, smatrat će se da je suglasnost dana. Suglasnost se radi znanja dostavlja i urbanističkoj inspekciji.

Suglasnost iz stavka 1. ovog članka potrebno je zatražiti i za svaku izmjenu i/ili dopunu prijedloga prostornog plana nastalu nakon dobivanja suglasnosti.

Suglasnost iz stavka 1. ovog članka ne može se dati uvjetno, niti se prostorni plan odnosno njegov dio može primjenjivati bez ove suglasnosti.

Članak 36.

Prostorni plan grada ili općine donosi se kao jedinstveni plan za više gradova i/ili općina te kao jedinstveni prostorni plan područja otoka kada je to određeno sporazumom tih gradova i općina, odnosno kada je tako određeno Strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske ili prostornim planom županije.

Prostorni plan iz stavka 1. ovog članka donose zajednički gradska odnosno općinska vijeća po pribavljenoj suglasnosti županijskog upravnog odjela. Na izdavanje ove suglasnosti na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 35. ovog Zakona.

Jedinstveni planovi više gradova i/ili općina izrađuju se na temelju zajedničkih polazišta koja utvrđuje županijski zavod.

Prostorni plan grada ili općine ne donosi se za područje koje se nalazi unutar granica nacionalnog parka.

Odluka o građevinskom području općine

Članak 37.

Odluka o građevinskom području općine donosi se umjesto prostornog plana uređenja općine za općinu koja ne planira izgradnju izvan izgrađenih dijelova građevinskog područja.

Odlukom o građevinskom području općine određuju se granice izgrađenog građevinskog područja naselja i izgrađenih izdvojenih cjelina, lokacijski uvjeti za zahvate u prostoru u tako određenom području, te lokacijski uvjeti za zahvate u prostoru izvan građevinskog područja u funkciji obavljanja poljoprivrede, šumarstva i turizma u seljačkom domaćinstvu.

Odluka o građevinskom području općine donosi se po pribavljenoj suglasnosti upravnog tijela županije uz prethodno mišljenje županijskog zavoda. Na izdavanje ove suglasnosti i mišljenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 35. ovog Zakona.

Odluka o građevinskom području općine važi do donošenja prostornog plana općine.

Generalni urbanistički plan

Članak 38.

Generalni urbanistički plan unutar svog obuhvata razrađuje elemente prostornih planova širih područja te određuje ciljeve, cjelovitu koncepciju uravnoteženog i održivog prostornog razvoja gradskog naselja u skladu s funkcijama tog naselja u širem prostoru, procesima urbanizacije i urbanim obilježjima te zajedničkim i specifičnim potrebama stanovništva.

Generalni urbanistički plan određuje pravce razvoja, organizaciju podjelom prostora na specifične cjeline u odnosu na urbanističke vrijednosti, način i etape realizacije, te druga obilježja.

Generalni urbanistički plan sadrži:

- osnovnu namjenu površina i razmještaj funkcija od važnosti za grad,
- uvjete korištenja i zaštite prostora, kulturnih i prirodnih dobara u odnosu na dinamiku i oblike intervencija, gustoće, način i kapacitete izgradnje te posebne značajke prostornih cjelina,
- sustav i koridore glavne prometne i komunalne infrastrukture,
- sustav urbanog zelenila i vodnih površina te način zbrinjavanja otpada,
- područja za koja će se izrađivati urbanistički planovi uređenja i detaljni planovi uređenja i područja kompleksnih zahvata od važnosti za grad.

U svrhu provedbe Generalni urbanistički plan sadrži:

- uvjete i pokazatelje za izradu urbanističkih planova uređenja i detaljnih planova uređenja,
- uvjete za izradu lokacijskih projekata za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb,
- lokacijske uvjete za zahvate na područjima za koja se ne donose detaljni urbanistički planovi,
- druge uvjete i mjere od važnosti za skladan prostorni razvoj, zaštitu i unapređenje vrijednosti urbanog prostora i okoliša.

Članak 39.

Generalni urbanistički plan donosi se za Grad Zagreb i naselja koja imaju više od 30.000 stanovnika.

Generalni urbanistički plan može se donijeti i za druga naselja koja su sjedišta gradova kada se za cijelo građevinsko područje tih naselja ne donosi urbanistički plan uređenja, te kao jedinstveni plan više naselja koja čine povezanu urbanu cjelinu, ako se tako odredi prostornim planom županije ili prostornim planom uređenja grada.

Granice obuhvata generalnog urbanističkog plana određuju se prostornim planom uređenja grada.

Generalni urbanistički plan može se izraditi i donijeti u istom postupku s prostornim planom uređenja grada kao jedinstveni plan ako područje grada ne obuhvaća više od tri naselja, odnosno za područje grada s više naselja koja čine cjelovito urbano područje.

Članak 40.

Generalni urbanistički plan donosi Gradska skupština Grada Zagreba odnosno gradsko vijeće po pribavljenoj suglasnosti županijskog odnosno Gradskog upravnog odjela uz prethodno mišljenje županijskog odnosno Gradskog zavoda. Na izdavanje ove suglasnosti i mišljenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 35. ovog Zakona.

Urbanistički plan uređenja

Članak 41.

Urbanistički plan uređenja razrađuje dijelove područja određene prostornim planom uređenja grada ili općine ili generalnim urbanističkim planom, razgraničavanjem javnih površina od drugih površina i užih provedbenih cjelina zajedničkih obilježja za koje određuje:

- podjelu prostora na specifične cjeline u odnosu na dinamiku i način realizacije,
- regulacijske i građevinske linije,
- detaljnu namjenu površina s kapacitetima i uvjetima gradnje odnosno rekonstrukcije građevina,
- uvjete i uređenja i korištenja površina te uvjete korištenja građevina,
- osnove mreža i prostor infrastrukture s načinom priključka na šire sustave.

U svrhu provedbe urbanistički plan uređenja sadrži:

- obuhvat, uvjete i pokazatelje za izradu detaljnih planova uređenja,
- lokacijske uvjete za javne površine i građevine te druge zahvate u prostoru za koje se ne donosi detaljni plan uređenja,
- druge uvjete i mjere u odnosu na etape realizacije, te unaprjeđenje i zaštitu okoliša, prirode, krajobraza, kulturnih dobara i drugih posebnih vrijednosti prostora.

Urbanistički plan uređenja može u dijelovima sadržavati i elemente detaljnog plana uređenja s lokacijskim uvjetima kada se u pripremi izrade i izradi plana utvrdi opravdanost određenja takvih uvjeta.

Članak 42.

Urbanistički plan uređenja donosi se za:

- cijelo građevinsko područje naselja koje je sjedište grada za koji se ne donosi generalni urbanistički plan,
- naselja i dijelove naselja registrirane kao povijesne urbanističke cjeline,
- veće neizgrađene dijelove građevinskih područja naselja koje će se realizirati etapno,
- izdvojena građevinska područja turističkih, rekreacijskih, gospodarskih i drugih namjena u kojima je predviđena nova izgradnja i uređenje zemljišta,
- za područja cjelovite rekonstrukcije i sanacije izgrađenih dijelova građevinskih područja.

Kada se za cijelo područje iz stavka 1. alineje 4. i 5. ovog članka izrađuje i donosi detaljni plan uređenja ne donosi se urbanistički plan uređenja.

Prostornim planom županije, prostornim planom Grada Zagreba i prostornim planom uređenja grada ili općine mogu se odrediti i druga područja i obuhvat u kojima se donosi urbanistički plan uređenja.

Članak 43.

Urbanistički plan uređenja donosi Gradska skupština Grada Zagreba odnosno gradsko odnosno općinsko vijeće po pribavljenoj suglasnosti županijskog odnosno Gradskog upravnog odjela o usuglašenosti ovog plana s planom šireg područja i ovim Zakonom koja se izdaje uz prethodno mišljenje županijskog odnosno Gradskog zavoda. Na izdavanje ove suglasnosti i mišljenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 35. ovog Zakona.

Kada se u obuhvatu urbanističkog plana uređenja planira ili nalazi zahvat u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku ovaj plan se donosi uz prethodnu suglasnost Ministarstva. Na izdavanje ove suglasnosti na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 28. ovog Zakona.

Detaljni plan uređenja

Članak 44.

Detaljni plan uređenja detaljno razrađuje odredbe plana višeg reda te u svrhu svoje provedbe sadrži:

- lokacijske uvjete za sve zahvate u prostoru,

- druge uvjete i mjere od važnosti za realizaciju planiranog uređenja prostora te zaštitu okoliša, prirode, krajobraza, kulturnih dobara i drugih vrijednosti prostora.

Članak 45.

Obuhvat detaljnog plana uređenja određuje se prostornim ili urbanističkim planovima višeg reda odnosno programom mjera.

Detaljni plan uređenja ne može se izraditi i donijeti za dio područja za koje se donosi generalni urbanistički plan odnosno urbanistički plan uređenja prije donošenja tih planova.

Članak 46.

Detaljni plan uređenja donosi Gradska skupština Grada Zagreba odnosno gradsko odnosno općinsko vijeće po pribavljenoj suglasnosti županijskog odnosno Gradskog upravnog odjela o usuglašenosti tog plana s prostornim planom šireg područja i ovim Zakonom. Na izdavanje ove suglasnosti na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 35. ovog Zakona, s time što je županijski odnosno gradski upravni odjel dužan dostaviti suglasnost u roku od 30 dana od dana dostave urednog prijedloga detaljnog plana uređenja i obrađenih primjedaba sa javne rasprave.

Detaljni plan uređenja kojim se određuje provedba urbane komasacije ne može se donijeti ako se njegovom donošenju tijekom javne rasprave protive vlasnici više od polovice zemljišta koje prema tom planu treba biti predmet komasacije.

Detaljni plan uređenja u čijem se obuhvatu nalazi ili planira zahvat u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku donosi se uz prethodnu suglasnost Ministarstva. Na izdavanje ove suglasnosti na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 28. ovog Zakona.

Odjeljak 2

IZRADA DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovne odrednice za izradu dokumenta prostornog uređenja

Članak 47.

Dokumenti prostornog uređenja izrađuju se u skladu s ovim Zakonom i propisima donesenim na temelju ovog Zakona, te posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona.

Članak 48.

Dokument prostornog uređenja nižeg reda mora biti usklađen s dokumentom prostornog uređenja višeg reda.

Dokumenti prostornog uređenja susjednih jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave moraju biti međusobno usklađeni.

Prostorni urbanistički planovi moraju se usklađivati sa odlukama o lokacijskim uvjetima.

Članak 49.

Dokumenti prostornog uređenja sadrže tekstualni dio s ciljevima, prostornim informacijama i pokazateljima u odnosu na obveze iz dokumenata prostornog uređenja višeg reda i drugih dokumenata, postojeće stanje i planirane promjene u prostoru, te grafički dio tih pokazatelja i odredbe za provođenje dokumenta.

Svi dijelovi dokumenta prostornog uređenja moraju biti međusobno usklađeni.

Odredbe za provođenje dokumenata prostornog uređenja izrađuju se u obliku propisa, te moraju biti međusobno usklađene i jednoznačne.

Odredbe ovog Zakona koje se odnose na izradu i donošenje dokumenata prostornog uređenja primjenjuju se i na izradu i donošenje izmjena, dopuna tih dokumenata te na prestanak njihova važenja, ako ovim Zakonom nije drugačije propisano.

Članak 50.

Izgradnja građevina može se planirati i vršiti samo na građevinskom području, te izvan građevinskog područja kada je to ovim Zakonom određeno.

Građevinsko područje određuje se prostornim planom Grada Zagreba, prostornim planom uređenja grada ili općine, odlukom o građevinskom području općine, odnosno prostornim planom područja posebnih obilježja za nacionalne parkove i parkove prirode, a radi razgraničenja prostora za izgradnju od ostalih površina namijenjenih poljoprivredi, šumarstvu i drugim djelatnostima koje se mogu odvijati izvan građevinskog područja.

Građevinsko područje određuje se za cjelovit prostor naselja ili izdvojene cjeline izgradnje, s razgraničenjem na:

- izgrađeni dio,
- dio predviđen za uređenje zemljišta i izgradnju,
- površine zaštićenog prirodnog i kulturnog dobra.

Izgrađeni dio građevinskog područja su površine uređenog zemljišta s izgrađenim ili pretežito izgrađenim građevnim česticama privedenim namjeni u

skladu s važećim dokumentom prostornog uređenja odnosno površine na kojima se zadržavaju postojeća namjena, način gradnje i veličine građevina, javne i druge površine te drugi postojeći elementi uređenja prostora.

Članak 51.

Izvan građevinskog područja može se planirati izgradnja građevina za potrebe obrane, proizvodnje i skladištenja eksplozivnih tvari, građevina za zaštitu od požara i tehnoloških eksplozija, vodnog gospodarstva, prometne i druge infrastrukture, građevina za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina i rekreaciju, te građevina u funkciji obavljanja poljoprivrede, šumarstva, lova, uzgoja divljači i riba, ribolova, te turizma u seljačkom domaćinstvu.

Područja i uvjeti gradnje izvan građevinskog područja, osim za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku i županiju, određuju se prostornim planom Grada Zagreba, prostornim planom uređenja grada i općine te prostornim planom nacionalnog parka odnosno parka prirode, u skladu sa kriterijima i smjernicama dokumenata prostornog uređenja šireg područja.

Članak 52.

S ciljem zaštite osobitih vrijednosti prostora obalnog područja mora, te njegovog svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja određuje se zaštićeno obalno područje koje obuhvaća pojas kopna i mora širine po 300 m mjereno od obalne crte.

Zaštićeno obalno područje od posebnog je interesa za Republiku Hrvatsku.

Vlada Republike Hrvatske donosi Uredbu o provođenju ovog Zakona u zaštitu, uređenju i korištenju zaštićenog obalnog područja.

Prostorni i urbanistički planovi na zaštićenom obalnom području donose se uz prethodnu suglasnost Ministarstva. Na izdavanje ove suglasnosti na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 28. ovog Zakona.

Propisi o izradi dokumenata prostornog uređenja

Članak 53.

Vlada Republike Hrvatske donosi Uredbu o uvjetima i načinu korištenja prostora u skladu s kojom se izrađuju prostorni i urbanistički planovi, a kojom određuje:

- prostorne i urbanističke pokazatelje i standarde;
- vrste površina obzirom na njihovu namjenu, uključujući i javne površine, te uvjete korištenja prostora u tim površinama,

- kriterije i uvjete za neophodnu rekonstrukciju građevina protivnih namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja i na području na kojemu se ne mogu graditi zgrade bez urbanističkog plana uređenja ili detaljnog urbanističkog plana,
- uvjete za sprečavanje barijera koje mogu ometati ili sprečavati kretanje osoba s invaliditetom i osoba s posebnim potrebama,
- uvjete i kriterije koji se mogu pobliže propisati građevnim redom.

Uredbom iz stavka 1. ovog članka razrađuju se i obveze i način primjene posebnih propisa donesenih temeljem posebnih zakona koji se odnose na prostorno uređenje.

Članak 54.

U skladu s Uredbom iz članka 53. ovog Zakona Grad Zagreb i gradovi, odnosno županije za područja općina, mogu donijeti građevni red kojim se u skladu s osobitostima prostora pobliže određuju:

- uvjeti za izgradnju, oblikovanje i korištenje građevina,
- uvjeti za uređenje naselja i javnih površina,
- uvjeti za građenje izvan naselja.

Građevni red se primjenjuje u izradi prostornih i urbanističkih planova te Odluke o građevinskim područjima općina, ali se ne može izravno primjenjivati u provedbi zahvata u prostoru.

Građevni red donosi predstavničko tijelo županije odnosno Grada Zagreba odnosno gradova uz suglasnost županijskog odnosno Gradskog upravnog odjela o njegovoj usuglašenosti s prostornim planom županije odnosno prostornim planom Grada Zagreba i ovim Zakonom koja se izdaje uz prethodno mišljenje županijskog odnosno Gradskog zavoda. Na izdavanje ove suglasnosti i mišljenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 35. ovog Zakona.

Na izradu i donošenje građevnog reda primjenjuju se na odgovarajući način odredbe ovog Zakona i posebnih zakona o izradi i donošenju dokumenata prostornog uređenja, te odredbe ovog Zakona o poslovima koje obavljaju subjekti prostornog uređenja.

Članak 55.

Sadržaj i pokazatelje prostornih i urbanističkih planova, sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, standard elaborata prostornih i urbanističkih planova, te methodske osnove i druge odrednice za izradu dokumenata prostornog uređenja propisuje ministar pravilnikom.

Pristupanje izradi dokumenata prostornog uređenja

Članak 56.

Izradi dokumenta prostornog uređenja može se pristupiti samo ako je to određeno programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

O pristupanju izradi dokumenta prostornog uređenja odnosno raspisivanju natječaja za izbor najpovoljnijeg izrađivača dokumenta prostornog uređenja, kada je to propisano posebnim zakonom, odlučuje Vlada Republike Hrvatske odnosno izvršno tijelo jedinice područne (regionalne) odnosno lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: izvršno tijelo).

Članak 57.

Na temelju odluke izvršnog tijela županijski odnosno Gradski zavod odnosno upravni odjel grada odnosno općine (u daljnjem tekstu: nositelj izrade) u suradnji s tijelima državne uprave i pravnim osobama koje prema posebnim zakonima sudjeluju u izradi dokumenata prostornog uređenja, izrađuju polazišta za izradu dokumenata prostornog uređenja koja sadrže:

- izvod iz programa mjera s programskim osnovama uređenja prostora obuhvaćenog područja,
- izvod iz dokumenta višeg reda s pokazateljima o provedenim dijelovima tog dokumenta ili dokumenta koji se izrađuje ako se vrši njegova izmjena i dopuna,
- podloge, relevantne podatke, raspoloživu postojeću dokumentaciju, koja se obvezno koristi u izradi dokumenta prostornog uređenja,
- obveze izrade novih studija i istraživanja s ciljevima i programom izrade takve dokumentacije,
- organizacija, sudionici, rokovi, način i drugi elementi izrade dokumenta.

Polazišta iz stavka 1. ovog članka donosi izvršno tijelo, a ista su dio dokumentacije za izbor izrađivača dokumenta prostornog uređenja kada je posebnim zakonom propisana obveza izbora izrađivača putem javnog natječaja.

Članak 58.

Nositelj izrade i izrađivač dokumenta prostornog uređenja u suradnji s tijelima državne uprave i pravnim osobama koje prema posebnim zakonima sudjeluju u izradi dokumenata prostornog uređenja, izrađuju dokument prostornog uređenja po sljedećim fazama:

- ciljevi i koncepcija prostornog uređenja,
- nacrt prijedloga plana s mogućim alternativama ako takve postoje,
- prijedlog plana za donošenje,

te iste obrazlažu u postupcima usklađenja, prethodne stručne i javne rasprave.

Nacrt prijedloga dokumenta prostornog uređenja s obrazloženjem dostavlja se izvršnom tijelu radi razmatranja i utvrđivanja Prijedloga dokumenta prostornog uređenja za javnu raspravu.

U slučaju neusklađenosti stavova svih sudionika izrade nacrt prijedloga dokumenta prostornog uređenja, izvršnom tijelu se dostavljaju i izdvojena mišljenja pojedinih sudionika s očitovanjem o istima, radi utvrđivanja prijedloga dokumenta prostornog uređenja.

Članak 59.

U sklopu polazišta za izradu prostornog plana uređenja grada ili općine županijski zavod osigurava podatke iz prostornog plana županije odnosno plana područja posebnih obilježja.

Za prostorne planove na otocima i prostorne planove urbanih područja čiji obuhvat prelazi granice jedinica lokalne samouprave te u slučaju kada se izrađuju zajednički prostorni planovi dvije ili više gradova i/ili općina, zajednička polazišta izrađuje županijski zavod.

Članak 60.

U postupku izrade prostornog ili urbanističkog plana nižeg reda može se izraditi i predložiti manja izmjena i dopuna dijela prostornog ili urbanističkog plana višeg reda, koje donosi isto tijelo. Mogućnost, opravdanost i obuhvat takve izmjene moraju biti sadržani u programu mjera i polazištima za izradu plana.

Manjim izmjenama i dopunama prostornog i urbanističkog plana smatraju se izmjene i dopune kojima se bitno ne mijenja koncepcija plana višeg reda.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka provodi se jedinstveni postupak javne rasprave i donošenja plana nižeg reda i izmjene i dopune plana višeg reda u skladu s odredbama ovog Zakona.

Članak 61.

O prijedlozima dokumenata prostornog uređenja i lokacijskih projekata provodi se javna rasprava.

Način i postupak provođenja javne rasprave te način sudjelovanja građana i pravnih osoba u tom postupku, propisuje Vlada Republike Hrvatske uredbom.

Odluka o donošenju dokumenta prostornog uređenja

Članak 62.

Odluka o donošenju dokumenta prostornog uređenja donosi se nakon što je proveden postupak javne rasprave te pribavljena mišljenja i suglasnosti propisana ovim Zakonom i posebnim zakonima.

Odluka o donošenju dokumenta prostornog uređenja objavljuje se u "Narodnim novinama", odnosno službenom glasilu jedinice (regionalne) odnosno lokalne samouprave, a obavezno sadrži naziv dokumenta prostornog uređenja, popis njegovih sastavnih dijelova te odredbe za provođenje, odredbe o prestanku važenje dokumenta prostornog uređenja ako takvih ima i odredbe o stupanju na snagu dokumenta prostornog uređenja.

Članak 63.

Odluku o stavljanju izvan snage dokumenta prostornog uređenja koji se odnosi na određeno područje predstavničko tijelo može donijeti samo ako istovremeno donosi drugi odgovarajući dokument prostornog uređenja za obuhvat identičan ili veći od obuhvata plana koji se stavlja izvan snage.

Članak 64.

Jedinice lokalne samouprave dužne su Ministarstvu, te županijskom upravnom odjelu i županijskom zavodu dostaviti odluku o donošenju dokumenta prostornog uređenja s primjerkom plana (grafičkim i tekstualnim dijelom) i odluku o donošenju građevnog reda (s građevnim redom) u roku od 15 dana od dana objave u glasilu jedinice lokalne samouprave.

Jedinice područne (regionalne) samouprave dužne su Ministarstvu dostaviti odluku o donošenju dokumenta prostornog uređenja s primjerkom plana (grafičkim i tekstualnim dijelom) u roku od 15 dana od dana objave u glasilu jedinice područje (regionalne) samouprave.

Ne dostavljanje dokumenta iz stavka 1. i 2. ovog članka teža je povreda službene dužnosti, čelnika upravnog odjela grada odnosno općine, gradskog zavoda za prostorno uređenje, odnosno županijskog odnosno Gradskog upravnog odjela.

Sredstva za izradu dokumenata prostornog uređenja

Članak 65.

Sredstva za izradu dokumenata prostornog uređenja osiguravaju se u proračunu jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave u čijoj je nadležnosti njihovo donošenje, te iz drugih izvora.

Sredstva za izradu dokumenata prostornog uređenja koje donosi Hrvatski sabor osiguravaju se u Državnom proračunu, te iz drugih izvora.

Sudjelovanje tijela državne uprave i pravnih osoba u izradi i donošenju dokumenata prostornog uređenja

Članak 66.

Pobliži način sudjelovanja tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima koja prema posebnim zakonima sudjeluju u postupku izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja, kao i sudjelovanje drugih tijela državne uprave i pravnih osoba u tom postupku propisuje Vlada Republike Hrvatske uredbom.

Glava V.

PROVEDBA DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

Odjeljak 1.

LOKACIJSKI UVJETI

Članak 67.

Svaki zahvat u prostoru provodi se prema lokacijskim uvjetima određenim dokumentima prostornog uređenja, a u skladu s ovim Zakonom i propisima donesenim na temelju ovog Zakona.

Lokacijski uvjeti iz stavka 1. ovog članka sadržani su u izvodu iz dokumenta prostornog uređenja iz članka 72. ovog Zakona.

Iznimno od stavka 1. ovog članka zahvati u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb, na području za koje nije donesen detaljni plan uređenja odnosno za čiju provedbu lokacijski uvjeti nisu sadržani u detaljnom planu uređenja, provode se prema lokacijskim uvjetima određenim odlukom o lokacijskim uvjetima.

Članak 68.

Odluka o koncesiji, prema posebnim zakonima na temelju koje će se provesti zahvat u prostoru donosi se u skladu s lokacijskim uvjetima određenim na način iz članka 67. ovog Zakona.

Članak 69.

Lokacijski uvjeti, ovisno o vrsti zahvata u prostoru, jesu:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- namjena i način korištenja zahvata u prostoru i/ili građevine,
- veličina zahvata u prostoru i/ili građevine,
- smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru,
- oblikovanje zahvata u prostoru i/ili građevine,
- uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru,
- način priključenja zahvata u prostoru i/ili građevne čestice odnosno građevine na objekte i uređaje komunalne i druge infrastrukture,
- mjere zaštite okoliša, prirode i kulturnih dobara,
- drugi uvjeti određeni u dokumentu prostornog uređenja značajni za namjeravani zahvat u prostoru,
- drugi uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru ovisno o uvjetima u kojima se provodi zahvat u prostoru (obveza uklanjanja postojeće građevine i sanacije terena, redoslijed izvođenja pojedinih radova, obveza izvođenja ispitivanja tla, potrebu osnivanja služnosti u korist ili za potrebe objekata i uređaja osnovne komunalne infrastrukture i sl.).

Članak 70.

Zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb odredit će Vlada Republike Hrvatske uredbom.

Prostornim planom županije odnosno prostornim planom Grada Zagreba mogu se odrediti i drugi zahvati u prostoru od važnosti za županiju odnosno Grad Zagreb.

Članak 71.

U slučaju protivnosti odredbe dokumenta prostornog uređenja odredbi ovog Zakona ili propisa donesenog na temelju ovog Zakona u provedbi zahvata u prostoru primjenjuje se odredba ovog Zakona odnosno propisa donesenog na temelju ovog Zakona, osim u slučaju iz stavka 2. ovog članka.

Dokument prostornog uređenja nižeg reda koji je protivan dokumentu prostornog uređenja višeg reda ne može se primijeniti u provedbi zahvata u prostoru.

Odjeljak 2.

IZVOD IZ DOKUMENTA PROSTORNOG UREĐENJA

Članak 72.

U svrhu izrade glavnog projekta za dobivanje građevne dozvole ili izradu drugog elaborata ili akta na temelju kojeg se dopušta provedba zahvata u prostoru izdaje se izvod iz dokumenta prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: Izvod).

Članak 73.

Izvod izdaje upravni odjel grada odnosno općine, na čijem se području namjerava provesti zahvat u prostoru, najkasnije u roku od 15 dana od dana primitka urednog zahtjeva.

Izvod se izdaje iz dokumenta prostornog uređenja najnižeg reda.

Izvod se izdaje na pisani zahtjev uz koji se prilaže izvadak iz katastarskog plana za zemljište za koje se traži izvod.

Neizdavanje izvoda u roku iz stavka 1. ovog članka teža je povreda službene dužnosti službenika zaduženog za njegovo izdavanje.

Članak 74.

Izvod sadrži:

- naziv dokumenta prostornog uređenja te naziv i broj službenog glasila jedinice područne (regionalne) ili lokalne samouprave u kojemu je objavljena odluka o njegovu donošenju, kao i sve izmjene i dopune,
- oznaku zemljišta za koje se izdaje,
- tekstualni i/ili grafički dio dokumenta prostornog uređenja kojim su određeni lokacijski uvjeti za namjeravani zahvat u prostoru,
- dio dokumenta prostornog uređenja koji sadrži druge podatke značajne za provedbu namjeravanog zahvata u prostoru (obveza donošenja plana užeg područja i sl.),
- napomenu da izvod važi do izmjena i/ili dopuna ili stavljanja izvan snage dokumenta prostornog uređenja.

Odjeljak 3.

ODLUKA O LOKACIJSKIM UVJETIMA

Općenito

Članak 75.

U svrhu izrade glavnog projekta za dobivanje građevne dozvole ili izradu drugog elaborata ili akta na temelju kojeg se dopušta provedba zahvata u prostoru od važnosti za Republiku, županiju i Grad Zagreb, na području za koje nije donesen detaljni plan uređenja donosi se odluka o lokacijskim uvjetima koja ima snagu dokumenta prostornog uređenja.

Odluka o lokacijskim uvjetima donosi se na temelju dokumenata prostornog uređenja, a u skladu s ovim Zakonom i propisima donesenim na temelju ovog zakona, te u skladu s posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona ako ovim Zakonom nije drugačije određeno.

Članak 76.

Odlukom o lokacijskim uvjetima, ovisno o vrsti zahvata u prostoru, određuju se lokacijski uvjeti te drugi uvjeti i mjere prema posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona značajni za provedbu zahvata u prostoru (u daljnjem tekstu: posebni uvjeti i mjere).

Lokacijski uvjeti te posebni uvjeti i mjere prikazuju se lokacijskim projektom koji je sastavni dio odluke o lokacijskim uvjetima.

Pojedini lokacijski uvjeti te posebni uvjeti i mjere ili njihovi dijelovi, kada je to potrebno i moguće iz tehničkih razloga, prikazuju se u lokacijskom projektu odgovarajućom stručnom podlogom, odgovarajućim izvodom iz dokumenta prostornog uređenja odnosno na njemu i/ili na osnovnoj državnoj karti, topografskoj karti, ortofoto karti ili na izvatku iz katastarskog plana ili podlozi napravljenoj sukladno tom planu.

Članak 77.

Odluku o lokacijskim uvjetima za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku donosi Vlada Republike Hrvatske.

Odluku o lokacijskim uvjetima za zahvate u prostoru od važnosti za županiju odnosno Grad Zagreb donosi županijska skupština odnosno Gradska skupština Grada Zagreba na čijem području se namjerava provesti zahvat u prostoru.

Odluku o lokacijskim uvjetima za zahvat u prostoru od važnosti za županiju odnosno Grad Zagreb koji se namjerava provesti na području dviju ili više županija odnosno Grada Zagreba, donosi županijska skupština odnosno Gradska skupština Grada Zagreba čijem upravnom tijelu je prvom podnesen prijedlog, uz suglasnost skupština drugih županija odnosno Grada Zagreba.

Odluka o lokacijskim uvjetima iz stavka 2. i 3. ovog članka donosi se po prethodno pribavljenoj suglasnosti Ministarstva, koju je Ministarstvo dužno dostaviti u roku od 60 dana od dana dostave urednog prijedloga odluke o lokacijskim uvjetima s lokacijskim projektom i spisom predmeta, a u slučaju da ne dostavi suglasnost u propisanom roku smatrat će se da je suglasnost dana.

Članak 78.

Odluka o lokacijskim uvjetima objavljuje se u "Narodnim novinama" odnosno u službenom glasilu jedinice područne (regionalne) samouprave.

Članak 79.

Odluka o lokacijskim uvjetima važi dvije godine od dana njene objave.

Važenje odluke o lokacijskim uvjetima može se produljiti za još 2 godine ako nije izmijenjen dio dokumenta prostornog uređenja na temelju kojega je donesena odluka, posebni uvjeti i mjere ili uvjeti na terenu.

Članak 80.

Vlada Republike Hrvatske županijska skupština odnosno Gradska skupština Grada Zagreba može na prijedlog osobe po čijem je prijedlogu donesena odluka o lokacijskim uvjetima istu izmijeniti i/ili dopuniti u postupku propisanom za njezino donošenje.

Postupak pripreme odluke o lokacijskim uvjetima

Članak 81.

Postupak pripreme odluke o lokacijskim uvjetima za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku provodi Ministarstvo, a za zahvate u prostoru od važnosti za županiju odnosno Grad Zagreb županijski odnosno Gradski upravni odjel (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo).

Članak 82.

Postupak pripreme odluke o lokacijskim uvjetima pokreće se na prijedlog osobe koja učini vjerojatnim svoj pravni interes (u daljnjem tekstu: predlagatelj).

Prijedlogu iz stavka 1. ovog članka predlagatelj prilaže dokumente iz kojih je razvidan njegov pravni interes te opis namjeravanog zahvata u prostoru koji sadrži vrstu i namjenu namjeravanog zahvata u prostoru, njegove osnovne tehničko-tehnološke karakteristike i katastarske ili druge odgovarajuće oznake zemljišta na kojemu se namjerava provesti zahvat u prostoru.

Na traženje nadležnog tijela predlagatelj je dužan dostaviti i druge potrebne dokumente i podatke.

Članak 83.

Ako namjeravani zahvat u prostoru nije protivan dokumentima prostornog uređenja te zakonima i propisima iz članka 75. ovog Zakona, nadležno tijelo će u roku od 30 dana od dana primitka urednog prijedloga, obavijestiti predlagatelja o polazištima za izradu nacrt lokacijskog projekta te o stručnim podlogama koje je potrebno pribaviti u svrhu njegove izrade.

U svrhu ispunjenja obveze iz stavka 1. ovog članka nadležno tijelo može, kada to ocjeni potrebnim, od drugih tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima zatražiti mišljenje o prijedlogu stranke, koja su ovo mišljenje odnosno podatke dužna dostaviti nadležnom tijelu najkasnije u roku od 15 dana.

Članak 84.

Nakon što predlagatelj dostavi nacrt lokacijskog projekta, u dovoljnom broju primjeraka, nadležno tijelo će s namjeravanim zahvatom u prostoru prikazanom u nacrtu lokacijskog projekta upoznati tijela državne uprave i pravne osobe s javnim ovlastima određene posebnim zakonima te će od njih u svrhu utvrđivanja posebnih uvjeta i mjera zatražiti izdavanje uvjeta, suglasnosti, mišljenja i drugih akata određenih posebnim zakonima.

O izdavanju uvjeta, suglasnosti, mišljenja ili drugih akata tijelo državne uprave odnosno pravna osoba s javnim ovlastima dužno je o vlastitom trošku donijeti odluku i dostaviti je nadležnom tijelu u roku od 30 dana.

Ako nadležno tijelo državne uprave odnosno pravna osoba s javnim ovlastima ne dostavi odluku u roku iz stavka 2. ovog članka, posebne uvjete i mjere utvrditi će nadležno tijelo na temelju dokumenata i podataka s kojima raspolaže, a zatraženi uvjeti, suglasnosti, mišljenja ili drugi akt smatrat će se izdanim.

Uvjete, suglasnosti, mišljenja i druge akte iz stavka 1. ovog članka, koji su međusobno neusklađeni, protivni dokumentu prostornog uređenja ili neracionalni usklađuje nadležno tijelo.

Članak 85.

Upoznavanje sa zahvatom u prostoru te prikupljanje uvjeta, suglasnosti, mišljenja i drugih akata nadležno tijelo, ovisno o okolnosti slučaja, može izvršiti pisanim putem ili zapisnički na usmenoj raspravi.

Usmena rasprava se obavezno zakazuje u slučaju međusobne neusklađenosti suglasnosti mišljenja ili drugih akata iz članka 84. stavka 1. ovog Zakona i u slučaju njihove protivnosti dokumentu prostornog uređenja.

Članak 86.

Kada je za namjeravani zahvat u prostoru posebnim zakonima propisana obveza izrade studije utjecaja na okoliš i/ili prirodu nadležno tijelo će nakon što mu je dostavljen nacrt lokacijskog projekta obavijestiti predlagatelja o elementima i posebnim zahtjevima bitnim za provedbu ovih studija.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka studija utjecaja na okoliš i/ili prirodu provodi se za zahvat u prostoru prikazan nacrtom lokacijskog projekta, na način propisan posebnim zakonom uz uvažavanje elemenata i posebnih zahtjeva koje odredi nadležno tijelo, osim provedbe javne rasprave koja se provodi u sklopu javne rasprave iz članka 87. stavka 2. ovog Zakona.

Utjecaj zahvata na okoliš i/ili prirodu, njegovo vrednovanje i prihvatljivost ocjenjuje te mjere zaštite okoliša odnosno prirode utvrđuje nadležno tijelo, uzimajući u obzir zaključak komisije koja je prema posebnom zakonu ocijenila studiju.

Članak 87.

Utvrđene posebne uvjete i mjere, mjere zaštite okoliša i/ili prirode te druge potrebne podatke i upute nadležno tijelo dostavlja predlagatelju radi izrade nacrtu prijedloga lokacijskog projekta.

Nacrt prijedloga lokacijskog projekta izrađen u skladu s dokumentima, zakonima i propisima iz članka 75. ovog zakona te podacima i uputama nadležnog tijela, nadležno tijelo stavlja na javni uvid te se o njemu provodi javna rasprava na način propisan uredbom iz članka 61. stavka 2. ovog Zakona.

Nacrt prijedloga lokacijskog projekta koji nije izrađen u skladu s dokumentima, zakonima i propisima iz članka 75. ovog Zakona ili podacima i uputama nadležnog tijela, nadležno tijelo vraća predlagatelju radi usklađivanja.

Članak 88.

Primjedbe i prijedloge iz javne rasprave koje usvoji, nadležno tijelo dostavlja stranci radi izrade prijedloga lokacijskog projekta, koji dostavlja Vladi Republike Hrvatske odnosno županijskoj skupštini odnosno Gradskoj skupštini Grada Zagreba radi donošenja odluke o lokacijskim uvjetima.

Članak 89.

Prijedlog predlagatelja za donošenje odluke o lokacijskim uvjetima nadležno tijelo odbit će rješenjem ako:

- namjeravani zahvat u prostoru nije u skladu s dokumentima, zakonima i propisima iz članka 75. ovog Zakona,
- predlagatelj ne dostavi dokumente zatražene prema članku 81. stavku 1. i 2. ovog Zakona ili ne provede studiju utjecaja na okoliš i/ili prirodu kada je to propisano posebnim zakonima,
- predlagatelj ne dostavi nacrt lokacijskog projekta, nacrt prijedloga lokacijskog projekta ili prijedlog lokacijskog projekta izrađen u skladu s dokumentima, zakonima i propisima iz članka 75. ovog Zakona ili s podacima i uputama koje mu je dostavilo nadležno tijelo,
- na temelju studije utjecaja na okoliš i/ili prirodu ocjeni namjeravani zahvat u prostoru neprihvatljivim za okoliš i/ili prirodu.
- donošenje odluke o lokacijskim uvjetima za namjeravani zahvat u prostoru koji se pretežno financira iz državnog proračuna ili iz proračuna jedinica područne (regionalne) samouprave, nije planirano odgovarajućim programom mjera.

Članak 90.

O žalbi izjavljenoj protiv rješenja iz članka 89. ovog Zakona kojeg donese upravno tijelo županije odnosno Grada Zagreba odlučuje Ministarstvo.

Protiv rješenja iz članka 89. ovog Zakona kojeg donese Ministarstvo ne može se izjaviti žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

Glava VI.

UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Cilj i obaveza uređenja građevinskog zemljišta u naselju

Članak 91.

Građevinsko zemljište uređuje se u cilju njegovog osposobljavanja za gradnju i rekonstrukciju građevina odnosno sanacije izgrađenih dijelova naselja, te s tim u vezi poboljšanja uvjeta života u naseljima, sukladno dokumentu prostornog uređenja.

Uređenje građevinskog zemljišta u naselju sukladno ovom Zakonu, propisima donesenim na temelju ovog Zakona, dokumentima prostornog uređenja i posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona obaveza je jedinica lokalne samouprave.

Članak 92.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća slijedeće radnje i radove:

- prikupljanje tehničke dokumentacije potrebne za provedbu radova na uređenju zemljišta,
- rješavanje imovinskopravnih odnosa u svrhu provedbe dokumenata prostornog uređenja,
- osiguranje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta,
- sanaciju terena u naselju (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.),
- organizaciju izgradnje, proširenja ili poboljšanja objekata i uređaja komunalne infrastrukture,
- organizaciju izgradnje, proširenja ili poboljšanja prometne, električne i telekomunikacijske infrastrukture te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad te obavljanje poslova iz djelokruga Republike Hrvatske, te jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave.

Redoslijed uređenja građevinskog zemljišta

Članak 93.

Uređenju građevinskog zemljišta pristupa se na temelju odluke izvršnog tijela donesene na temelju programa mjera.

Članak 94.

Prilikom uređenja pojedinih dijelova građevinskog zemljišta mora se voditi računa o redoslijedu uređenja tako da bude omogućena trenutna i konačna usklađenost i funkcionalna povezanost tih dijelova.

Novi objekti i uređaji komunalne infrastrukture ili njihovi novi dijelovi odnosno druge infrastrukture ne mogu se priključivati na postojeće objekte i uređaje komunalne infrastrukture odnosno druge infrastrukture koji kapacitetom ili drugim karakteristikama ne udovoljavaju novim objektima i uređajima odnosno njihovim dijelovima.

Ugovor o uređenju građevinskog zemljišta

Članak 95.

Odluka iz članka 93. ovog Zakona za uređenje određenog dijela građevinskog zemljišta ili izvođenja pojedinih radnji ili radova može se donijeti i ako to nije predviđeno programom mjera, ako su za to zadovoljeni ostali uvjeti propisanim ovim ili drugim zakonima, te ako radnje i radove za koje se donosi odluka dobrovoljno i pretežno financira vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba.

U slučaju stavka 1. ovog članka odluka iz članka 93. ovog Zakona donosi se na temelju ugovora koji s vlasnikom zemljišta odnosno s zainteresiranom osobom sklapa jedinica lokalne samouprave.

Ugovor iz stavka 2. ovog članka sklapa se u pisanoj formi, a sadrži naročito:

- naziv odnosno ime i adresu stranaka
- vrstu i opseg radnji i radova na uređenju zemljišta koje se obvezuje izvršiti jedinica lokalne samouprave, te rok za njihovo izvršenje,
- iznos, način i rok plaćanja troškova uređenja zemljišta koji se obvezuju platiti vlasnik zemljišta odnosno zainteresirana osoba.

Ugovor o uređenju građevinskog zemljišta objavljuje se u službenom glasilu jedinice lokalne samouprave.

Mogućnost gradnje u građevinskom području

Članak 96.

Na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja graditi se može samo na temelju urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja.

Cjelovita rekonstrukcija ili sanacija izgrađenih dijelova građevinskog područja kojima se mijenja postojeća namjena građevina, veličina građevina ili drugi elementi korištenja prostora na tim područjima, te gradnja pojedinačnih građevina na tim područjima koje su svojim lokacijskim uvjetima bitno drugačije od postojećih, mogu se provoditi odnosno graditi samo na temelju urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja.

U zaštićenim povijesnim cjelinama do donošenja urbanističkog plana uređenja odnosno detaljnog plana uređenja ne mogu se graditi nove građevine.

Iznimno od stavka 1., 2. i 3. ovog članka zahvati u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb mogu se provoditi bez urbanističkog plana uređenja odnosno detaljnog plana uređenja.

Iznimno od stavka 2. ovog članka na izgrađenom dijelu građevinskog područja bez urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja mogu se sukladno odgovarajućem prostornom odnosno urbanističkom planu graditi pojedinačne zdravstvene, obrazovne, upravne i druge zgrade potrebne za obavljanje poslova iz djelokruga jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave iako su svojim lokacijskim uvjetima bitno drugačije od postojećih zgrada.

Članak 97.

U slučajevima u kojima je cjelovita rekonstrukcija ili sanacija odnosno izgradnja pojedinačnih zahvata u prostoru iz članka 96. stavka 2. ovog Zakona započeta bez urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja ili taj plan više nije na snazi, postojećim građevinama u smislu navedenog članka smatraju se one građevine koje su postojale prije početka ove sanacije, rekonstrukcije odnosno izgradnje.

Članak 98.

U građevinskom području zgrade se mogu graditi samo na zemljištu odnosno građevnoj čestici koje je sukladno dokumentu prostornog uređenja opremljeno osnovnom komunalnom infrastrukturom i niskonaponskom električnom mrežom ili na zemljištu čije je uređenje započeto na temelju programa mjera ili ugovora o uređenju građevinskog zemljišta na način da su izvedeni barem zemljani radovi na izgradnji nerazvrstanih cesta i javnih parkirališta koje služe zgradi.

Iznimno od stavka 1. ovog članka u izgrađenim dijelovima naselja obiteljska kuća može se graditi i na zemljištu odnosno građevnoj čestici koje je opremljeno pristupnim putem čija je trasa u skladu s dokumentom prostornog uređenja ili na zemljištu na kojem su izvedeni barem zemljani radovi na izgradnji tog puta.

Objektima i uređajima osnovne komunalne infrastrukture u smislu ovog Zakona, smatraju se:

- nerazvrstane ceste (pristupne i sabirne) i javna parkirališta,
- javne površine (trgovi, šetnice, parkovi, dječja igrališta i sl.),
- objekti za opskrbu pitkom vodom,
- objekti za odvodnju i pročišćavanje otpadnih i oborinskih voda.

Stavak 1. u vezi sa stavkom 3. alinejom 2. i 3. ovog članka ne odnosi se na zgrade koje se grade na području za koje je prostornim odnosno urbanističkim planom određeno da će se pitanje opskrbe električnom energijom, pitkom vodom ili odvodnje i pročišćavanja otpadnih i oborinskih voda rješavati individualno (individualnim izvorima električne energije, bunarima, cisternama, individualnim uređajima za pročišćavanje otpadnih voda, septičkim jamama i sl.).

Članak 99.

Tijelo nadležno za izdavanje građevinske dozvole odnosno drugog akta kojim se dopušta provedba zahvata u prostoru ne može izdati ovu dozvolu odnosno drugi akt bez potvrde glavnog projekta kojom se potvrđuje da su ispunjeni uvjeti iz članka 96. i 98. ovog Zakona, odnosno ako nisu ispunjeni ovi uvjeti.

Potvrdu iz stavka 1. ovog članka na zahtjev investitora izdaje Gradski upravni odjel odnosno upravni odjel grada odnosno općine na čijem se području provodi zahvat u prostoru, a za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku odnosno županiju odnosno Grad Zagreb ovu potvrdu izdaje Ministarstvo odnosno županijski odnosno Gradski upravni odjel.

Izdavanje građevinske dozvole odnosno drugog akta kojim se dopušta provedba zahvata u prostoru protivno stavku 1. ovoga članka teža je povreda službene dužnosti.

Zabrana gradnje

Članak 100.

U svrhu izrade urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može programom mjera na određenom području zabraniti gradnju novih građevina i rekonstrukciju postojećih građevina do donošenja tog plana, ali ne duže od dvije godine.

Zabrana iz stavka 1. ovog članka može se produžiti za najviše godinu dana i nakon toga se više ne može propisati pet godina.

Zabrana iz stavka 1. ovog članka ne odnosi se na zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb.

Na području na kojemu je zabranjena gradnja za vrijeme te zabrane ne mogu se izdavati građevinske dozvole.

Usklađivanje provedbe zahvata u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku

Članak 101.

Usklađivanje provedbe zahvata u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku i drugih zahvata u prostoru koji se pretežno financiraju iz proračuna Republike Hrvatske obuhvaća naročito ocjenjivanje potrebe, dinamike i redoslijeda provedbe ovih zahvata, izradu i donošenje dokumenata prostornog uređenja te koordinaciju drugih poslova vezanih uz pripremu tih zahvata u prostoru.

Poslove iz stavka 1. ovog članka obavlja Ministarstvo.

Članak 102.

Provođenju istražnih radova, studija, projekata i drugih radova za potrebe provedbe zahvata u prostoru koji se financiraju iz državnog proračuna pristupa se na temelju uvjerenja Ministarstva da je provedba tog zahvata u skladu s Strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske ili drugim dokumentom prostornog uređenja, te programom mjera ili na temelju odluke o lokacijskim uvjetima.

Trošenje sredstava iz proračuna Republike Hrvatske za radove iz stavka 1. ovog članka odobrava se na temelju uvjerenja iz stavka 1. ovog članka, odnosno odluke o lokacijskim uvjetima.

Stavci 1. i 2. ovog članka ne odnose se na provođenje istražnih radova, studija, projekata i drugih radova za potrebe istraživanja ili zaštite kulturnih dobara.

Glava VII.

RJEŠAVANJE IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA

OPĆE ODREDBE

Članak 103.

Prilikom rješavanja imovinskopravnih odnosa radi uređenja građevinskog zemljišta sukladno odgovarajućim dokumentima prostornog uređenja mogu se provoditi postupci izvlaštenja i urbane komasacije, te se raspolaze nekretninama na način propisan ovim Zakonom.

Interes Republike Hrvatske i mogućnost izvlaštenja

Članak 104.

Provedba postupka urbane komasacije od interesa je za Republiku Hrvatsku.

Formiranje građevnih čestica kojima nedostaje do 25% planirane površine u skladu s detaljnim planom uređenja, namijenjenih tim planom za stambene i poslovne zgrade od interesa je za Republiku Hrvatsku.

U svrhu formiranja građevne čestice iz stavka 2. ovog članka može se izvlastiti samo neizgrađeno građevinsko zemljište.

Članak 105.

Ako ovim Zakonom nije drukčije određeno na postupak izvlaštenja nekretnina radi izgradnje građevina i formiranja građevnih čestica iz članka 104. ovog Zakona primjenjuje se Zakon o izvlaštenju i drugi posebni zakoni.

Upravne pristojbe

Članak 106.

U postupcima iz članka 103. ovog Zakona te prilikom raspolaganja zemljištem na način propisan odjeljkom 3. ove glave ne plaćaju se upravne pristojbe.

Odjeljak 2.

URBANA KOMASACIJA

Pododjeljak 1.

OPĆE ODREDBE O URBANOJ KOMASACIJI

Svrha urbane komasacije

Članak 107.

Urbana komasacija (u daljnjem tekstu: komasacija) je postupak spajanja čestica građevinskog zemljišta u jednu cjelinu i njena podjela na građevne i druge čestice formirane u skladu sa detaljnim planom uređenja uz

istovremeno sređivanje vlasničkih i drugih stvarnopravnih odnosa na zemljištu, te izvođenje nužnih građevinskih radova na opremanju zemljišta u svrhu omogućavanja gradnje u skladu s tim planom.

Članak 108.

Provedba komasacije određuje se detaljnim planom uređenja na području na kojemu su oblik i veličina postojećih katastarskih čestica toliko drugačiji od oblika i veličine građevnih i drugih čestica određenih detaljnim planom uređenja da to onemogućava ili značajno otežava gradnju u skladu s tim planom.

Područje komasacije

Članak 109.

Komasacija se provodi na području određenom detaljnim planom uređenja.

Područje komasacije mora biti unutar obuhvata jednog detaljnog plana uređenja, a mora se odrediti tako da se komasacija može svrsishodno provesti u pogledu dodjeljivanja građevnih čestica vlasnicima zemljišta koja su predmet komasacija.

Područje komasacije može se sastojati i iz prostorno odvojenih zemljišta koja su unutar obuhvata istog detaljnog plana uređenja.

Predmet komasacije

Članak 110.

Predmet komasacije su u pravilu sva zemljišta na području komasacije, osim zemljišta koja:

- imaju svojstva javnog dobra u općoj uporabi, koje svojstvo se detaljnim planom uređenja zadržava,
- su izgrađena ili se grade prema konačnoj građevnoj dozvoli, ako se vlasnik protivi komasaciji,
- su formirana u skladu s detaljnim planom uređenja (izgrađene i neizgrađene građevne čestice i dr. čestice),
- su u postupku izvlaštenja.

Zemljištima iz stavka 1. alineje 1. ovog članka može se u postupku komasacije dodati dio radi formiranja u skladu s detaljnim planom uređenja.

Nužni građevinski radovi

Članak 111.

U postupku komasacije određuje se izvođenje nužnih građevinskih radova na opremanju zemljišta koji obuhvaćaju iskolčenje građevnih i drugih čestica, sanaciju terena, te izvođenje zemljanih radova i nasipavanje nerazvrstanih cesta i drugih javnih površina unutar područja komasacije (u daljnjem tekstu: nužni građevinski radovi).

Pomoćne građevine i trajni nasadi na zemljištu koje je predmet komasacije

Članak 112.

U postupku komasacije određuje se uklanjanje pomoćnih građevina i trajnih nasada koji se nalaze na zemljištu koje je predmet komasacije ili pojedinih radnji u postupku komasacije ako je to potrebno radi provedbe komasacije.

Uklanjanje pomoćnih građevina ne može se odrediti ako bi njihovo uklanjanje trajno onemogućilo ili znatno otežalo korištenje glavne građevine.

Vlasniku uklonjenih pomoćnih građevina i trajnih nasada pripada naknada u visini tržišne vrijednosti građevine odnosno trajnih nasada, koja se isplaćuje iz komasacionih sredstava.

Stranke i sudionici komasacije

Članak 113.

Stranke u postupku komasacije jesu vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava, te nositelji obveznih prava koja su osnov za stjecanje vlasništva i drugih stvarnih prava, na nekretninama koje su predmet komasacije (u daljnjem tekstu: sudionici komasacije), posjednici tih nekretnina i jedinica lokalne samouprave na čiji zahtjev se provodi komasacija.

Utvrdjivanje stanja

Članak 114.

Za potrebe provedbe postupaka komasacije utvrđuje se stanje zemljišta koje je predmet komasacije i pomoćnih građevina i trajnih nasada iz članka 112. ovog Zakona (u daljnjem tekstu: nekretnine) u pogledu vlasništva i drugih stvarnih prava, te u pogledu njihova oblika, veličine i izgrađenosti.

U pogledu vlasništva nekretnina i drugih stvarnih prava te njihovog oblika, veličine i izgrađenosti uzima se kao mjerodavno stanje u zemljišnim knjigama.

Ako se stvarno stanje u pogledu vlasništva i drugih stvarnih prava nekretnina te njihova oblika, veličine i izgrađenosti ne podudara sa stanjem u zemljišnim knjigama, uzet će se kao mjerodavno stvarno stanje.

Članak 115.

Sporove o pravu vlasništva i drugim stvarnim pravima nekretnina te o njihovom obliku, veličini i izgrađenosti kao i druge postupke nužne za provedbu postupaka komasacije, osim postupaka čija je provedba u nadležnosti građevne i urbanističke inspekcije, rješava tijelo nadležno za provedbu komasacije kao prethodno pitanje.

Mjere zabrane raspolaganja nekretninama koje su predmet postupaka komasacije ili pojedinih radnji u tom postupku donesene od tijela državne vlasti ne sprečavaju provedbu postupka komasacije.

Utvrđivanjem stvarnog stanja vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama u smislu članka 121. ovog Zakona te rješavanjem prethodnih pitanja iz stavka 1. ovog članka ne dira se u prava trećih osoba na te nekretnine niti na mogućnost uređivanja ovih pitanja pred inače nadležnim tijelima državne vlasti nakon pravomoćnog okončanja postupka komasacije.

Troškovi postupka komasacije

Članak 116.

Troškovi provedbe postupka komasacije, za koje ovim Zakonom nije drugačije određeno, podmiruju se iz komasacionih sredstava.

Troškove postupka komasacije koje uzrokuje stranka, poput troškove zastupanja, putnih troškova stranaka i slično snosi stranka sama.

Komasaciona sredstva

Članak 117.

Komasaciona sredstva čine sredstva osigurana za tu svrhu u proračunu jedinice lokalne samouprave, sredstva prikupljena doprinosom za komasaciju, naknade koju uplaćuju sudionici komasacije i sredstva osigurana iz drugih izvora.

U proračunu jedinice lokalne samouprave kao komasaciona sredstva osiguravaju se sredstva za:

- isplatu naknada iz članka 141. stavka 2. ovog Zakona,
- troškove izrade parcelacijskog elaborata,
- troškove izrade projekta komasacije, i
- troškove izrade elaborata predvidivih troškova provedbe postupka komasacije,
- pokrivanje drugih troškova koji nastanu do podnošenja zahtjeva za komasaciju.

Doprinos za komasaciju

Članak 118.

Doprinosom za komasaciju prikupljaju se komasaciona sredstva potrebna za:

- isplatu naknada za pomoćne građevine i trajne nasade koje je potrebno ukloniti radi provedbe komasacije,
- isplatu naknada koje će sudionici komasacije dobiti za manje dodijeljenog zemljišta,
- izvođenje nužnih građevinskih radova,
- označavanje granica građevnih čestica.

Članak 119.

Obvezu plaćanja doprinosa za komasaciju propisuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave odlukom koja se donosi nakon izrade projekta komasacije i elaborata predvidivih troškova provedbe komasacije i nakon što su u proračunu osigurana sredstva iz članka 117. stavka 2. ovog Zakona.

Odlukom iz stavka 1. ovog članka obavezno se određuje:

- zemljišta koja su predmet komasacije,
- ukupan iznos predvidivih troškova provedbe postupka komasacije,
- iznos sredstava koje je potrebno prikupiti doprinosom za komasaciju po pojedinim stavkama i ukupno,
- rok za plaćanje doprinosa za komasaciju.

Članak 120.

Doprinos za komasaciju plaćaju vlasnici zemljišta koje je predmet komasacije razmjerno površini tog zemljišta, a na temelju rješenja koje donosi upravni odjel grada odnosno općine.

Doprinos za komasaciju ne plaća jedinica lokalne samouprave, niti vlasnik koji ne ispunjava uvjet za dodjelu građevne čestice u postupku komasacije propisan člankom 135. stavkom 2. alinejom 1. ovog Zakona.

Rješenje iz stavka 1. ovog Zakona izvršava se u postupku i na način određen propisima o prisilnoj naplati poreza na dohodak odnosno dobit.

Primjena zakona o općem upravnom postupku

Članak 121.

U postupku komasacije nisu dopušteni povraćaj u prijašnje stanje, niti obnova postupka.

Pododjeljak 2.

KOMASACIJSKA TIJELA

Županijsko odnosno Gradsko komasacijsko povjerenstvo

Članak 122.

Za provedbu postupka komasacije na svom području i za donošenje rješenja o komasaciji županijska skupština odnosno Gradska skupština Grada Zagreba osniva županijsko odnosno Gradsko komasacijsko povjerenstvo (u daljnjem tekstu: komasacijsko povjerenstvo), koje radi do opoziva.

Komasacijsko povjerenstvo sastoji se od predsjednika i tri člana koji su stalni, te jednog promjenjivog člana. Predsjednik i članovi povjerenstva imaju zamjenike koji ih zamjenjuju u slučaju njihove spriječenosti.

Predsjednika i članove komasacijskog povjerenstva te njihove zamjenike imenuje i razrješava županijska odnosno Gradska skupština. Predsjednik i njegov zamjenik i jedan član i njegov zamjenik imenuju se između službenika županijskog odnosno Gradskog upravnog odjela s položenim državnim ispitom. Jedan član i njegov zamjenik imenuje se između predstavnika u županijskoj skupštini, a jedan član i njegov zamjenik između ovlaštenih inženjera geodezije. Promjenljivi član komasacijskog povjerenstva i njegov zamjenik imenuju se između članova predstavničkog tijela grada odnosno općine na čijem se području provodi komasacija.

Županijska skupština odnosno Gradska skupština imenuje tajnika komasacijskog povjerenstva između službenika ureda državne uprave u jedinici područne (regionalne) samouprave odnosno upravnog tijela Grada Zagreba i to diplomiranog pravnika s položenim državnim stručnim ispitom koji radi na imovinsko-pravnim poslovima.

Članak 123.

Komasacijsko povjerenstvo radi na sjednicama na kojima su prisutna najmanje dva člana, predsjednik i tajnik povjerenstva, a odlučuje većinom glasova prisutnih.

Tajnik komasacijskog povjerenstva provodi postupak komasacije te sudjeluje u radu povjerenstva, ali bez prava glasa.

Administrativno-tehničke poslove komasacijskog povjerenstva obavlja županijski odnosno gradski upravni odjel.

Članak 124.

Članovima komasacijskog povjerenstva, odnosno njihovim zamjenicima, te tajniku pripada naknada za rad u povjerenstvu u iznosu kojeg odlukom odredi županijska odnosno Gradska skupština Grada Zagreba.

Iznos iz stavka 1. ovog članka određuje se obzirom na broj sjednica komasacijskog povjerenstva i broj stranaka koji učestvuju u postupku komasacije.

Troškove rada povjerenstva iz stavka 1. ovoga članka snosi županija odnosno Grad Zagreb.

Državno komasacijsko povjerenstvo

Članak 125.

Za odlučivanje o žalbama protiv rješenja komasacijskog povjerenstva Vlada Republike Hrvatske osniva državno komasacijsko povjerenstvo, koje radi do opoziva.

Po potrebi Vlada Republike Hrvatske može osnovati više državnih komasacijskih povjerenstava.

Državno komasacijsko povjerenstvo sastoji se od predsjednika i četiri člana. Predsjednik i članovi imaju zamjenike koji ih zamjenjuju u slučaju njihove spriječenosti.

Predsjednika i članove povjerenstva iz stavka 1. ovog članka, te njihove zamjenike imenuje i razrješava Vlada Republike Hrvatske na prijedlog ministra. Predsjednik i njegov zamjenik te dva člana imenuje se između službenika Ministarstva i to diplomiranih pravnika i diplomiranih inženjera arhitekture s položenim državnim ispitom koji rade na poslovima prostornog uređenja. Jedan član i njegov zamjenik imenuju se između službenika Ministarstva pravosuđa i lokalne uprave i samouprave s položenim državnim ispitom koji rade na

imovinskopравnim poslovima. Jedan član i njegov zamjenik imenuju se između službenika Državne geodetske uprave i to diplomiranih inženjera geodezije s položenim državnim ispitom.

Vlada imenuje tajnika državnog komasacijskog povjerenstva između službenika Ministarstva i to diplomiranog pravnika s položenim državnim ispitom.

Članak 126.

Državno komasacijsko povjerenstvo radi na sjednicama kojima su prisutna najmanje dva člana, predsjednik i tajnik povjerenstva.

Tajnik državnog komasacijskog povjerenstva provodi žalbeni postupak te sudjeluje u radu povjerenstva, ali bez prava glasa.

Administrativno-tehničke poslove državnog komasacijskog povjerenstva obavlja Ministarstvo.

Članak 127.

Članovima državnog komasacijskog povjerenstva odnosno njihovim zamjenicima te tajniku pripada naknada za rad u povjerenstvu u visini naknade za rad određene za članove i tajnika komasacijskog povjerenstva uvećana za 30%.

Troškove rada povjerenstva iz stavka 1. ovog članka snosi Ministarstvo.

Pododjeljak 3.

POSTUPAK KOMASACIJE

Zahtjev za pokretanje postupka

Članak 128.

Postupak komasacije pokreće se na zahtjev jedinice lokalne samouprave.

Zahtjev se podnosi komasacijskom povjerenstvu, putem tijela koje obavlja administrativno-tehničke poslove za komasacijsko povjerenstvo, na čijem se području nalaze nekretnine za koje se traži komasacija.

Zahtjevu za pokretanje komasacije jedinica lokalne samouprave prilaže:

- projekt komasacije,
- elaborat procjene predvidivih troškova provedbe komasacije,

- potpune izvatke iz zemljišnih knjiga i posjedovne listove za nekretnine koje su predmet komasacije i/ili pojedinih radnji u tom postupku i druge dokumente značajne za utvrđivanje vlasništva tih nekretnina sa kojima raspolaže (neprovedene odluke tijela državne vlasti, kupoprodajne ugovore i sl.),
- dokaz o osiguranim sredstvima potrebnim za pokreće predvidivih troškova provedbe postupka komasacije.

Osim dokumenata iz stavka 3. ovog članka tajnik komasacijskog povjerenstva odnosno komasacijsko povjerenstvo može od podnositelja zahtjeva, prije i nakon donošenja zaključka o pokretanju postupka komasacije, zatražiti i druge dokumente potrebne za provedbu postupka komasacije.

Projekt komasacije

Članak 129.

Projekt komasacije sadrži:

- izvod iz detaljnog plana uređenja iz kojeg je vidljivo područje komasacije i koeficijenti izgradivosti građevnih čestica,
- parcelacijski elaborat s potvrdom tijela državne uprave nadležnog za poslove državne izmjere i katastar nekretnina prema posebnom zakonu te s potvrdom nadležnog tijela da je izrađen u skladu s detaljnim planom uređenja,
- popis vlasnika i posjednika zemljišta koje je predmet komasacije s iskazom tog zemljišta i njegove površine te s iskazom površina s kojom trebaju biti nadjeljeni ovi vlasnici, odnosno posjednici izračunatom sukladno članku 135. stavku 2. alineji 1. i 2., stavku 3., odnosno članku 136. ovog Zakona,
- popis pomoćnih građevina i trajnih nasada koje je potrebno ukloniti radi provedbe komasacije s oznakom zemljišta na kojem se nalaze i podaci o vlasnicima i posjednicima istih,
- popis i kratki tehnički opis nužnih građevinskih radova,
- prijedlog dodjele građevnih čestica sudionicima komasacije.

Projekt iz stavka 1. ovog članka izrađuje ovlašteni inženjer geodetske struke, a u dijelu koji se odnosi na popis i kratki tehnički opis nužnih građevinskih radova ovlašteni inženjer građevinske struke.

Elaborat procjene predvidivih troškova provedbe postupka komasacije

Članak 130.

Elaborat procjene predvidivih troškova provedbe postupka komasacije sadrži:

- troškove izrade projekta komasacije,
- procjenu prosječne tržišne vrijednosti zemljišta na području komasacije prije provedbe komasacije iskazane za 1 m²,
- procjenu tržišne vrijednosti pomoćnih građevina i trajnih nasada koje je potrebno ukloniti radi provedbe komasacije, prikazanu po pojedinom vlasniku odnosno posjedniku,
- procjenu ukupnog iznosa naknada koje će sudionici komasacije dobiti odnosno platiti za manje odnosno više dodijeljeno zemljište prema članku 141. i 142. ovog Zakona, te razliku između ovih iznosa,
- procjenu iznosa troškova izvođenja nužnih građevinskih radova,
- procjenu iznosa troškova označavanja granica građevnih čestica,
- iznos troškova izrade elaborata procjene predvidivih troškova provedbe postupka komasacije,
- ukupan iznos predvidivih troškova provedbe postupka komasacije.

Elaborat iz stavka 1. ovog članka izrađuje ovlašteni sudski vještak koji je ovlašteni inženjer građevinske struke, a u dijelu koji se odnosi na procjenu tržišne vrijednosti trajnih nasada ovlašteni sudski vještak odgovarajuće struke.

Zaključak o provedbi postupka komasacije

Članak 131.

Ako su ispunjene sve formalne pretpostavke za postupanje po zahtjevu te ako su uz zahtjev priloženi svi propisani odnosno za provedbu komasacije potrebni dokumenti tajnik komasacijskog povjerenstva donijet će zaključak o provedbi postupka komasacije. U protivnom poduzeti će potrebne radnje u svrhu otklanjanja nedostataka.

Zaključak iz stavka 1. ovog članka, pored ostalog, obavezno sadrži oznaku nekretnina koje su predmet komasacije, a dostavlja se općinskom sudu, svim strankama javnim priopćenjem u dnevnom tisku, te isticanjem petnaest dana na oglasnoj ploči županijskog odnosno gradskog upravnog odjela, jedinice lokalne samouprave i mjesnih odbora odnosno gradskih četvrti na čijem se području provodi komasacija.

Članak 132.

Od dostave općinskom sudu Zaključka o provedbi postupka komasacije pa do pravomoćnog okončanja tog postupka prodaja nekretnina koje su predmet tog postupka ili pojedinih radnji u tom postupku, promjena vlasništva tih nekretnina na drugi način, te osnivanje i prijenos drugih stvarnih prava na tim nekretninama, dopuštena je uz prethodnu pisanu obavijest vlasnika nekretnine koja se s primjerkom ugovora dostavlja komasacijskom povjerenstvu.

Provedba zabilježbe vođenja postupka komasacije u zemljišnim knjigama provest će se po službenoj dužnosti na temelju zaključka o provedbi postupka komasacije.

Pravni poslovi sklopljeni protivno stavku 1. ovog članka su ništavi.

Saslušanje stranaka i utvrđivanje stvarnog stanja nekretnina

Članak 133.

U svrhu utvrđivanja stvarnog stanja nekretnina u pogledu njihova vlasnika, drugih stvarnih prava, oblika, veličine i izgrađenosti te radi pružanja mogućnosti strankama da se izjasne o drugim činjenicama i okolnostima koje su od važnosti za donošenje rješenja, pozivaju se osobno i javnim priopćenjem na način propisan člankom 131. stavkom 2. ovog Zakona, sve stranke u postupku.

Prilikom saslušanja strankama će se objasniti svrha i pravne posljedice komasacije te predložiti svi dokumenti koji se nalaze u spisu predmeta, a posebno parcelacijski elaborat, prijedlog dodjele građevnih čestica i procjena prometne vrijednosti zemljišta na području obuhvata komasacije.

Članak 134.

Nakon utvrđenja stvarnog stanja nekretnina, provođenja drugih potrebnih radnji i saslušanja stranaka tajnik komasacijskog povjerenstva izrađuje nacrt rješenja o komasaciji te saziva sjednicu komasacijskog povjerenstva.

Na sjednicu komasacijskog povjerenstva mogu se pozvati stranke ili neke od njih.

Nakon rasprave o nacrtu rješenja i po potrebi pribavljanja dodatnih dokumenata ili izvođenja pojedinih radnji, komasacijsko povjerenstvo na sjednici kojoj nisu prisutne stranke, donosi odluku o dodjeli građevnih čestica učesnicima komasacije i o drugim stvarima bitnim za donošenje rješenja o komasaciji.

O radu sjednice vodi se zapisnik kojeg potpisuju predsjednik i tajnik komasacijskog povjerenstva.

Dodjeljivanje građevnih čestica

Članak 135.

Građevne čestice formirane od zemljišta koje je predmet komasacije određene detaljnim planom uređenja za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture i čestice određene za izgradnju električne i telekomunikacijske infrastrukture, te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za obavljanje poslova iz djelokruga jedinice lokalne samouprave, te

dijelovi zemljišta potrebni za formiranje građevnih čestica za ove objekte uređaje i zgrade, dodjeljuju se jedinici lokalne samouprave.

Preostale građevne čestice formirane od zemljišta koje je predmet komasacije (u daljnjem tekstu: preostale građevne čestice) dodjeljuju se sudionicima komasacije, ako ovim zakonom nije drukčije određeno, pazeći da:

- svaki sudionik komasacije čije zemljište razmjerno umanjeno za površinu koja je bila potrebna za formiranje građevnih čestica za izgradnju objekata i uređaja osnovne komunalne infrastrukture (u daljnjem tekstu: izdvojena površina), a tako umanjeno ima najmanje 75% površine najmanje planirane građevne čestice, dobije barem jednu građevnu česticu,
- svaki sudionik komasacije dobije građevnu česticu ili više njih koje po svojoj površini barem približno odgovaraju njegovom zemljištu koje je predmet komasacije razmjerno umanjenom za izdvojenu površinu,
- se sudioniku komasacije po mogućnosti dodjeli građevna čestica na položaju na kojemu je ranije imao pretežni dio zemljišta što bliže tom položaju ili na što sličnijem položaju,
- se, koliko je to moguće, uzimaju u obzir želje sudionika komasacije i njihovi međusobni dogovori.

Preostale građevne čestice, određene detaljnim planom uređenja za kompleksnu izgradnju, dodjeljuju se sudionicima komasacije na način propisan stavkom 2. ovog članka, a ako to nije moguće zbog nedostatka građevnih čestica sudionicima komasacije dodjeljuju se suvlasnički dijelovi građevnih čestica razmjerno površini njihovog zemljišta koje je predmet komasacije razmjerno umanjenoj za izdvojene površine uz odgovarajuću primjenu stavka 2., alineje 3. i 4. ovog članka.

Članak 136.

Ako sve preostale čestice nemaju isti koeficijent izgradivosti, dodjela tih građevnih čestica sudionicima komasacije vrši se prema pravilima iz članka 135. stavka 2. alineje 1. i 4. ovog Zakona, odnosno odgovarajućom primjenom stavka 3. tog članka, pazeći da dodijeljena građevna čestica ili više njih jednom sudioniku komasacije obzirom na svoju površinu i koeficijent izgradivosti bude barem približno srazmjerna udjelu njegovog zemljišta koje je predmet komasacije u odnosu na udjele zemljišta drugih sudionika komasacije.

Članak 137.

Kriterije za svođenje na zajednički nazivnik površine građevne čestice i koeficijenta izgradivosti građevne čestice, te za obračun novčane naknade za nesrazmjernu dodjelu građevne čestice ili više njih u svrhu provedbe članka 136. ovog Zakona propisat će Vlada Republike Hrvatske uredbom.

Članak 138.

Iznimno od članka 135. stavka 2. alineje 1. ovog Zakona ako nema dovoljno građevnih čestica za svakog sudionika komasacije, građevna čestica ne dodjeljuje se sudioniku komasacije čije zemljište koje je predmet komasacije ima najmanju površinu.

Sudioniku komasacije iz stavka 1. ovog članka za njegovo zemljište koje je predmet komasacije pripada naknada u novcu prema tržišnoj vrijednosti koju zemljište u obuhvatu komasacije ima nakon provedbe komasacije, umanjena za 25%.

Sudioniku komasacije koji ne ispunjava uvjet za dodjelu građevne čestice u postupku komasacije propisan člankom 135. stavkom 2. alinejom 1. ovog Zakona, pripada naknada iz stavka 2. ovog Zakona, dodatno umanjena za iznos doprinosa za komasaciju.

Članak 139.

Za dodjeljivanje novog zemljišta mjerodavno je stanje nekretnina pojedinog sudionika komasacije utvrđeno na način iz članka 114. i 115. ovog Zakona.

Ako vlasnik zemljišta i posjednik zemljišta koje je predmet komasacije nije ista osoba, vlasniku će se priznati pravo vlasništva na tom zemljištu, a posjedniku će se zemljište dodijeliti u posjed.

Članak 140.

Prilikom dodjele građevnih čestica suvlasnici zemljišta i osobe koje zemljište imaju u zajedničkom vlasništvu (zajedničari) tretiraju se kao jedan sudionik komasacije.

Iznimno od stavka 1. ovog članka ako za to postoje uvjeti te ako su s time suglasni svi suvlasnici odnosno zajedničari, svaki od njih ili njihove pojedine skupine mogu se tretirati kao zasebni sudionici.

Naknada u novcu

Članak 141.

Razlika između površine zemljišta pojedinog sudionika komasacije koje je predmet komasacije, razmjerno umanjenog za izdvojene površine koje umanje ne prelazi 25% i površine dobivene građevne čestice, nadoknađuje se sudioniku komasacije u novcu prema tržišnoj vrijednosti koju zemljište ima

nakon provedbe komasacije. U obrnutom slučaju sudionik komasacije za više dobivenu površinu plaća naknadu u novcu prema istoj vrijednosti.

Za razmjerno umanjenje iz stavka 1. ovog članka koje prelazi 25% površine zemljišta koje je predmet komasacije sudionicima komasacije pripada naknada u novcu prema tržišnoj vrijednosti koju zemljište ima prije izvršene komasacije.

Članak 142.

Nesrazmjer koji u podjeli preostalih građevnih čestica prema pravilu iz članka 136. ovog Zakona nastane na štetu sudionika komasacije nadoknađuje se u novcu prema tržišnoj vrijednosti koje zemljište ima nakon provedene komasacije a prema kriterijima određenim uredbom iz stavka 2. navedenog članka. U obrnutom slučaju sudionik komasacije za nesrazmjer koji nastane u njegovu korist plaća naknadu u novcu prema istoj vrijednosti.

U slučaju podjele preostalih građevnih čestica prema pravilu iz članka 136. ovog Zakona ne plaćaju se naknade prema članku 141. stavku 1. ovog Zakona.

Članak 143.

Tržišnu vrijednost zemljišta u postupku komasacije u svrhu određivanja naknada iz članka 141. i 142. ovog Zakona i drugih naknada, komasacijsko povjerenstvo određuje prema procjeni iz elaborata procjene predvidivih troškova provedbe postupka komasacije, ali nije vezano tom procjenom.

Naknada u novcu iz stavka 1. i 2. ovog članka isplaćuje se iz komasacijskih sredstava, odnosno u korist tih sredstava.

Članak 144.

Naknade u novcu, ukoliko rješenjem u komasaciji nije drugačije određeno, podmiruju se najkasnije do donošenja zaključka o uvođenju sudionika komasacije u posjed dodijeljenih građevnih čestica.

Članak 145.

Namjena pojedinog zemljišta koje je predmet komasacije određena detaljnim planom uređenja ne može biti od utjecaja na utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti zemljišta u svrhu isplate naknade u novcu iz članka 141., 142. i 150. stavka 2. ovog Zakona.

Rješenje o komasaciji

Članak 146.

U skladu s odlukom iz članka 134. stavka 3. ovog Zakona komasacijsko povjerenstvo donosi rješenje o komasaciji, koje potpisuje predsjednik povjerenstva.

Članak 147.

Pravomoćnošću rješenja o komasaciji prestaje vlasništvo i druga stvarna prava na zemljištu koje je predmet komasacije te se stječe vlasništvo zemljišta i druga stvarna prava na tom zemljištu prema tom rješenju, a zemljišta namijenjena detaljnim planom uređenja općoj uporabi prema tom rješenju postaju javno dobro u općoj uporabi.

Stvarna prava i tereti na zemljištu koje je predmet komasacije, a čija svrha nije prestala provedbom komasacije (pravo doživotnog uživanja, pravo građenja, zabrana raspolaganja nekretninom i sl.) prenijeti će se rješenjem o komasaciji na odgovarajuću novu građevnu česticu.

Članak 148.

Izreka rješenja o komasaciji naročito sadrži:

- ime, prezime i prebivalište odnosno naziv i sjedište stranaka,
- podatke o zemljištu koje predmet komasacije i podatke o dodijeljenom zemljištu,
- podatke o građevinama i trajnim nasadima koje je potrebno ukloniti,
- podatke o zemljištu izdvojenom i dodijeljenom općini za izgradnju komunalne i druge infrastrukture,
- odredbe o naknadi u novcu,
- odredbe o posebnim pravima i dužnostima pojedinog sudionika komasacije,
- odredbe o služnosti, teretima i ograničenjima prava vlasništva,
- odredbe o troškovima komasacije,
- odredbe o nužnim građevinskim radovima na opremanju zemljišta,
- odredbe o upisima u zemljišne knjige i katastar nekretnina.

U obrazloženju rješenja o komasaciji navodi se detaljni plan uređenja na temelju kojeg se provodi komasacija, parcelacijski elaborat i razlozi za rješavanje zahtjeva koji su tijekom postupka stavljeni.

Članak 149.

Rješenje o komasaciji objavljuje se u dnevnom tisku, te se izlaže 30 dana na oglasnoj ploči ureda državne uprave odnosno upravnog tijela Grada

Zagreba, jedinice lokalne samouprave i mjesnih odbora odnosno gradskih četvrti na čijem se području provodi komasacija.

Nakon isteka roka za izlaganja rješenja o komasaciji, svakoj stranci dostavlja se izvod iz rješenja o komasaciji koji sadrži:

- uvod rješenja,
- dio izreke koji se odnosi na stranku,
- obrazloženje s posebnim navođenjem zahtjeva i prigovora stranke i razlozima zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili prigovora stranke i
- uputu o pravnom lijeku.

Članak 150.

Protiv rješenja o komasaciji može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostave izvoda iz rješenja o komasaciji.

Žalbom iz stavka 1. ovog članka mogu se pobijati sve radnje i zaključci o odbijenim prigovorima što su prethodili donošenju rješenja o komasaciji, osim načina utvrđivanja i visine utvrđene tržišne vrijednosti nekretnine za koju se plaća ili dobiva naknada, odnosno iznos ove naknade, ali nezadovoljna stranka može po konačnosti tog rješenja zatražiti da sud u izvanparničnom postupku utvrdi stvarni iznos tržišne vrijednosti nekretnine te iznos naknade.

U postupku iz stavka 2. ovog članka, ovisno o utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, sud će jedinici lokalne samouprave, odnosno nezadovoljnoj stranci odrediti plaćanje razlike između utvrđene tržišne vrijednosti nekretnine i dobivene odnosno plaćene naknade na temelju rješenja o komasaciji sa pripadajućom kamatom od dana donošenja sudske odluke.

Članak 151.

Pravomoćno rješenje o komasaciji zajedno sa parcelacijskim elaboratom i dokazima da su plaćene naknade u novcu iz članka 141. odnosno iz članka 142. ovog Zakona, dostavlja se područnom uredu Državne geodetske uprave odnosno njegovoj ispostavi odnosno uredu Grada Zagreba, te nadležnom općinskom sudu, koji su ga dužni hitno, a najkasnije u roku od 30 dana od dana primitka, provesti u katastru nekretnina odnosno zemljišnim knjigama.

Ured i sud iz stavka 1. ovog članka dužni su u katastarskom operatu odnosno zemljišnim knjigama provesti upise onako kako je to određeno rješenjem bez obzira na ranije upise.

Iznimno od stavka 1. i 2. ovog članka u katastru nekretnina odnosno u zemljišnoj knjizi neće se provesti upis posjeda odnosno prava vlasništva za

korist sudionika komasacije koji nije platio naknadu u novcu iz članka 141. odnosno iz članka 142. ovog Zakona.

Izvršenje rješenja o komasacija

Članak 152.

Rješenje o komasaciji izvršava komasacijsko povjerenstvo.

Članak 153.

Stupanje u posjed zemljišta koje je predmet komasacije radi izvođenja radova iz članka 111. ovog Zakona, uklanjanja pomoćnih građevina i trajnih nasada iz članka 112. ovog Zakona te predaja u posjed dodijeljenog zemljišta sudionicima komasacije obavlja se na temelju zaključka komasacijskog povjerenstva. U zaključku se navodi vrijeme u kojem će se stupiti u posjed zemljišta odnosno sudionika komasacije uvesti u posjed dodijeljenog zemljišta te upozorenje o primjeni prisilnih mjera u slučaju sprečavanja stupanja u posjed ili smetanja u posjedu dodijeljenih građevnih ili drugih čestica.

Zaključak iz stavka 1. ovog članka dostavlja se sudionicima komasacije, a po potrebi i drugim strankama, koji mogu protiv njega izjaviti žalbu državnom komasacijskom povjerenstvu.

Članak 154.

Zaključak iz članka 153. stavka 1. ovog Zakona donosi se po pravomoćnosti rješenja o komasaciji, a predaja u posjed dodijeljenog zemljišta sudionicima komasacije obavlja se nakon što su izvedeni radovi iz članka 111. ovog Zakona i uklonjene pomoćne građevine i trajni nasadi iz članka 112. stavka 1. ovog Zakona.

Sudionik komasacije koji nije platio naknadu u novcu iz članka 141. odnosno iz članka 142. ovog Zakona neće se uvesti u posjed dodijeljenog zemljišta dok ne plati ovu naknadu, osim u slučaju plaćanja naknade u obrocima.

Članak 155.

Ako do uvođenja u posjed plodovi na zemljištu nisu ubrani komasacijsko povjerenstvo odredit će rok do kojega ih prijašnji vlasnik odnosno posjednik može ubrati.

Članak 156.

O tijeku predaje u posjed dodijeljenog zemljišta u posjed vodi se zapisnik.

Odjeljak 3.

RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

Raspologanje nekretninama bez natječaja

Članak 157.

Nekretnine u vlasništvu jedinica područne (regionalne) ili lokalne samouprave mogu se u skladu s detaljnim planom uređenja odnosno urbanističkim planom uređenja prodati bez provedbe javnog natječaja ako su potrebne radi izgradnje:

- objekata i uređaja komunalne infrastrukture,
- druge infrastrukture (prometne, telekomunikacijske, energetske i sl.),
- građevina za potrebe javnih djelatnosti zdravstva, obrazovanja, znanosti predškolskog odgoja, kulture i športa,
- građevina za humanitarne i vjerske potrebe,
- građevina za potrebe rada tijela državne vlasti.

Nekretnine u vlasništvu jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave mogu se prodati odnosno dati bez provedbe javnog natječaja ako se daju u zamjenu za nekretnine potrebne za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, kao naknada u postupku izvlaštenja čiji je korisnik jedinica područne (regionalne) ili lokalne samouprave ili nositelj izgradnje objekta ili uređaja komunalne infrastrukture, te u svrhu realizacije društveno poticane stanogradnje i drugih programa određenih posebnim zakonima.

Članak 158.

Republika Hrvatska odnosno jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave dužna je na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja:

- dio neizgrađenog zemljišta potrebno za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,
- dio zemljišta potrebno za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja ili odlukom o lokacijskim uvjetima,
- zemljište koje čini građevnu česticu građevine izgrađene bez građevne dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, ako je građevina izgrađena u skladu s detaljnim planom uređenja ili odlukom o

lokacijskim uvjetima, ako se vlasnik građevine obveže da će ishoditi građevnu dozvolu odnosno drugi odgovarajući akt u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora za ovo zemljište.

Neispunjenje obveze iz stavka 1. alineje 3. ovog članka razlog je za poništenje kupoprodajnog ugovora.

Obveze iz stavka 1. ovog članka ne odnose se na prodaju zemljišta namijenjenog ugostiteljskim, turističkim i športsko-rekreacionim djelatnostima.

Predaja zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave

Članak 159.

Vlasnik neizgrađenog zemljišta na kojemu je detaljnim planom uređenja ili urbanističkim planom uređenja planirana izgradnja objekata i uređaja komunalne ili druge infrastrukture ili druga građevina javne namjene koje ne može biti vlasnik, može ovo zemljište predati u vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Na način iz stavka 1. ovog članka može postupiti i vlasnik neizgrađenog zemljišta na kojemu ne može graditi jer se ne može formirati građevna čestica u skladu s detaljnim planom uređenja.

Članak 160.

Vlasnik građevinskog zemljišta unutar granica građevinskog područja dužan je prije dobivanja građevinske dozvole, predati jedinice lokalne samouprave dio tog zemljišta koje je dokumentom prostornog uređenja, odnosno odlukom o lokacijskim uvjetima određeno za izgradnju objekata ili uređaja osnovne komunalne infrastrukture koji služi njegovoj građevnoj čestici ili građevini koja će se izgraditi na toj čestici, te je dužan s jedinicom lokalne samouprave ili drugom ovlaštenom osobom sklopiti ugovor o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza ili druge služnosti na svojoj građevnoj čestici ili građevini koja će na njoj biti izgrađena za korist objekta ili uređaja osnovne komunalne infrastrukture kada je to prema dokumentu prostornog uređenja potrebno.

Članak 161.

Za predano zemljište odnosno osnovanu služnost iz članka 159. i 160. ovog Zakona vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti predanog zemljišta u vrijeme predaje odnosno u iznosu za koji je umanjena vrijednost nekretnine uslijed osnivanja služnosti.

Naknadu iz stavka 1. ovog članka dužna je isplatiti jedinica lokalne samouprave odnosno osoba s kojom je sklopljen ugovor, najkasnije u roku od 2 godine od dana predaje zemljišta odnosno sklapanja ugovora.

Članak 162.

Zemljište iz članka 159. i 160. ovog Zakona vlasnik predaje izjavom koju daje na zapisnik uredu državne uprave odnosno upravnom tijelu Grada Zagreba, koji je dužan ovu izjavu dostaviti u dva primjerka jedinici lokalne samouprave u čije je vlasništvo predano zemljište.

Ured državne uprave odnosno upravnog tijelo Grada Zagreba na prijedlog vlasnika zakazuje raspravu u svrhu sporazumnog utvrđivanja naknade za predmetno zemljište.

Ako vlasnik i jedinica lokalne samouprave ne postignu sporazum u pogledu naknade nadležni sud će ovu naknadu odrediti u izvanparničnom postupku na zahtjev vlasnika.

Parcelacija građevinskog zemljišta

Članak 163.

Parcelacija zemljišta unutar granica građevinskog područja, kao i građevinskog zemljišta izvan tog područja u cilju osnivanja građevnih čestica, može se provoditi samo u skladu s urbanističkim ili prostornim planom odnosno odlukom o lokacijskim uvjetima.

Akt o parcelaciji građevinskog zemljišta ne može se provesti u katastru nekretnina i zemljišnoj knjizi bez potvrde županijskog odnosno Gradskog upravnog odjela o njegovoj usklađenosti s urbanističkim ili prostornim planom odnosno bez potvrde nadležnog tijela o njegovoj usklađenosti s odlukom o lokacijskim uvjetima, odnosno bez rješenja iz članka 164. stavka 1. ovog Zakona.

Akt o parcelaciji zemljišta izvan granica građevinskog područja dostavlja se radi znanja urbanističkoj inspekciji u Ministarstvu - Uprava za inspekcijske poslove.

Članak 164.

Iznimno od članka 163. stavka 1. ovog Zakona kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica odnosno zemljište nužno za redovnu uporabu građevine, parcelacija građevinskog zemljišta provodi se u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice.

Rješenjem iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se i površine koje se u urbanističkom i tehničkom smislu smatraju javno-prometnim površinama.

Rješenje iz stavka 1. ovog članka na zahtjev stranke ili po službenoj dužnosti donosi županijski odnosno Gradski upravni odjel na temelju dokumenata prostornog uređenja i drugih propisa, odnosno ako to nije moguće vodeći računa o zatečenom stanju, pravilima struke, a naročito da građevina ima neposredan pristup na javno-prometnu površinu.

Smatra se da za građevinu iz stavka 1. ovog članka nije utvrđena građevna čestica odnosno zemljište nužno za redovnu uporabu građevine ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina ili ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina veća od najveće dopuštene površine određene dokumentima prostornog uređenja i drugim propisima za takvu gradnju.

Pravo prvokupa

Članak 165.

Programom mjera se može odrediti područje na kojemu Republika Hrvatska, županija, Grad Zagreb, grad, općina ili osoba s kojom je sklopljen ugovor iz članka 95. ovog Zakona (u daljnjem tekstu: nositelj prava prvokupa) ima pravo prvokupa nekretnina.

Područje iz stavka 1. ovog članka određuje se na katastarskoj ili drugoj odgovarajućoj podlozi, tako da bude nedvojbeno na koje nekretnine se odnosi pravo prvokupa.

Dio programa mjera kojim se određuje područje na kojemu postoji pravo prvokupa nekretnina stavlja se na oglasnu ploču općine na čijem teritoriju se nalazi to područje.

Članak 166.

Vlasnik nekretnine na području iz članka 165. stavka 1. ovog zakona koji namjerava prodati ovu nekretninu dužan je putem javnog bilježnika istu ponuditi na prodaju nositelju prava prvokupa i priopćiti mu cijenu i uvjete prodaje.

Ako nositelj prava prvokupa kojemu je stavljena ponuda ne izjavi u roku od trideset dana od dana priopćenja ponude da prihvaća ponudu, vlasnik nekretnine može istu prodati drugom, ali samo pod istim uvjetima ili za višu cijenu.

Kada se prema uvjetima prodaje cijena treba u cijelosti ili djelomice isplatiti u novcu, izjava o prihvaćanju ponude može imati učinak samo ako

nositelj prava prvokupa kome je stavljena ponuda vlasniku nekretnine ili kod javnog bilježnika odnosno nadležnog suda deponira cijeli iznos koji se prema ponudi treba isplatiti u novcu.

Članak 167.

Sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine protivno članku 166. ovog Zakona razlog je za poništenje tog ugovora.

Tužba za poništenje ugovora iz stavka 1. ovog članka ne može se podnijeti nakon proteka tri godine od dana njegova sklapanja.

Glava VIII.

NADZOR

Upravni nadzor

Članak 168.

Upravni nadzor nad provedbom ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju ovog Zakona obavlja Ministarstvo.

Inspekcijski nadzor

Članak 169.

Inspekcijski nadzor nad općim i pojedinačnim aktima, uvjetima i načinu rada subjekata prostornog uređenja iz članka 8., 9., 10., 11., 12. i 13. ovog Zakona i drugih osoba (u daljnjem tekstu: nadzirane osobe), te poduzimanje mjera određenih ovim Zakonom provodi urbanistička inspekcija u Ministarstvu – Uprava za inspekcijske poslove.

Članak 170.

Inspekcijski nadzor provodi glavni urbanistički inspektor, načelnik odjela urbanističke inspekcije, viši urbanistički inspektor i urbanistički inspektor (u daljnjem tekstu: inspektor).

Iznimno, inspekcijski nadzor mogu obavljati i drugi državni službenici Ministarstva na temelju posebnog ovlaštenja ministra.

Inspektor u provedbi inspekcijskog nadzora svoj identitet, svojstvo i ovlasti dokazuje službenom iskaznicom koju izdaje Ministarstvo.

Sadržaj, oblik i način izdavanja iskaznice iz stavka 3. ovog članka propisuje ministar Pravilnikom.

Članak 171.

Za glavnog urbanističkog inspektora i načelnika odjela urbanističke inspekcije, može se imenovati diplomirani inženjer arhitekture ili građevinarstva s najmanje 10 godina radnog iskustva, od čega najmanje 3 godine na poslovima prostornog uređenja.

Za višeg urbanističkog inspektora može se imenovati diplomirani inženjer arhitekture ili građevinarstva s najmanje 10 godina radnog iskustva.

Za urbanističkog inspektora može se imenovati diplomirani inženjer arhitekture ili građevinarstva s najmanje 5 godina radnog iskustva i položenim stručnim ispitom.

Za inspektora ne može se imenovati član predstavničkog ili izvršnog tijela jedinice područne (regionalne) ili lokalne samouprave.

Osim uvjeta iz stavka 1., 2. i 3. ovog članka inspektor mora imati položeni stručni ispit iz članka 14. stavka 1. ovog Zakona i ispunjavati uvjete iz Zakona o državnim službenicima i namještenicima.

Članak 172.

Radi provedbe inspekcijskog nadzora nad poslovima koje obavljaju nadzirane osobe, inspektor može od odgovorne osobe, odnosno od ovlaštenog arhitekta koji samostalno obavlja stručne poslove prostornog uređenja zahtijevati da:

- omogućiti obavljanje pregleda u radnim prostorijama nadzirane osobe,
- dostavi u određenom roku na uvid sve podatke i dokumentaciju potrebnu u provedbi nadzora,
- izvijesti u određenom roku o poduzetim mjerama otklanjanja utvrđenih nezakonitosti i nepravilnosti.

Tijelo nadležno za izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice i građevne dozvole dužno je inspektoru radi provedbe inspekcijskog nadzora dostaviti na uvid, bez odgode, potrebnu dokumentaciju i podatke.

Članak 173.

Ako inspektor utvrdi ili sazna za povredu propisa čiju je primjenu ovlašten nadzirati dužan je provesti postupak i poduzeti mjere propisane ovim Zakonom.

Protiv rješenja i zaključka kojim se okončava postupak ili izriče upravna mjera inspektora ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Žalba protiv rješenja odnosno zaključka iz stavka 2. ovog članka ne odgađa njegovo izvršenje.

O činjenicama utvrđenim u inspekcijskom postupku, odnosno o poduzetim mjerama inspektor je dužan obavijestiti podnositelja prijave.

Obavijest inspektora iz stavka 4. ovog članka nije upravni akt.

Članak 174.

U provedbi inspekcijskog nadzora inspektor će izrađivaču dokumenta prostornog uređenja, građevnog reda, dokumenta praćenja stanja u prostoru ili odluke o lokacijskim uvjetima od važnosti za županiju odnosno Grad Zagreb i poglavarstvu jedinice područne (regionalne) odnosno lokalne samouprave, rješenjem narediti da u primjerenom roku otklone utvrđene nezakonitosti ili nepravilnosti u izradi i postupku donošenja tih dokumenata odnosno odluke.

Ako izrađivač i/ili poglavarstvo ne postupi prema rješenju iz stavka 1. ovog članka na izvršenje tog rješenja svaki od njih prisilit će izricanjem upravne mjere u iznosu od 12.000,00 kuna svakih 10 dana, sve dok ne postupi prema rješenju.

Upravnu mjeru iz stavka 2. ovog članka izriče inspektor zaključkom, a izvršava je tijelo nadležno za izvršenje novčanih kazni izrečenih za prekršaje. Upravne mjere naplaćuju se u korist državnog proračuna.

Članak 175.

U provedbi inspekcijskog nadzora inspektor će rješenjem narediti i poglavarstvu jedinice područne (regionalne) odnosno lokalne samouprave da u primjerenom roku poduzme potrebne mjere radi otklanjanja utvrđene nezakonitosti ili nepravilnosti dokumenta prostornog uređenja, građevnog reda, dokumenta praćenja stanja u prostoru ili odluke o lokacijskim uvjetima od važnosti za županiju odnosno Grad Zagreb.

Ako poglavarstvo ne postupi prema rješenju iz stavka 1. ovog članka inspektor će predložiti ministru da obustavi primjenu navedenog dokumenta, odluke odnosno građevnog reda ili njihovog dijela, te da Vladi Republike Hrvatske predloži pokretanje postupka ocjene ustavnosti i zakonitosti tog dokumenta odnosno odluke prema posebnom zakonu.

Obustava primjene iz stavka 2. ovog članka traje do odluke Ustavnog suda.

Članak 176.

Inspektor će predložiti da se po pravu nadzora, ovisno o okolnosti slučaja ukine odnosno poništi rješenje o utvrđivanju građevne čestice, građevna dozvola, parcelacioni elaborat ili drugi akt za kojeg u provedbi inspekcijskog nadzora utvrdi da je nezakonit ili nepravilan.

Rješenje o ukidanju odnosno poništenju akta iz stavka 1. ovoga članka može se donijeti u roku od dvije godine od dana konačnosti tih akata.

Članak 177.

Pod nezakonitošću i nepravilnošću dokumenta, građevnog reda, odluke, rješenja, dozvole, elaborata odnosno drugog akta, iz članka 174., 175. i 176. ovog Zakona podrazumijeva se njihova protivnost ovom Zakonu, dokumentima prostornog uređenja i drugim propisima donesenim na temelju ovog Zakona, posebnim zakonima odnosno propisima donesenim na temelju tih zakona, te unutarnja proturječnost ovih akata koja dovodi u pitanje mogućnost odnosno pravilnost postupanja.

Članak 178.

Inspektor će rješenjem zabraniti obavljanje djelatnosti za koju pravna osoba registrirana za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja ili ovlašteni arhitekt koji samostalno obavlja stručne poslove prostornog uređenja ne ispunjava propisane uvjete.

Inspektor će predložiti nadležnom sudu brisanje iz sudskog registra djelatnosti za koju utvrdi da pravna osoba ne ispunjava propisane uvjete, odnosno obavijestiti će Hrvatsku komoru arhitekata i inženjera u graditeljstvu radi poduzimanja mjera protiv ovlaštenog arhitekta propisanih posebnim zakonom.

Članak 179.

Ako inspektor u obavljanju inspekcijskog nadzora utvrdi da je počinjen prekršaj propisan ovim Zakonom dužan je izdati prekršajni nalog prema posebnom Zakonu, odnosno poduzeti radnje potrebne za pokretanje prekršajnog postupka.

Prekršajni nalog iz stavka 1. ovog članka inspektor će izdati za prekršaj koji je učinjen prvi puta i ako ocijeni da za taj prekršaj, obzirom na sve relevantne okolnosti, odgovara kazna u najniže zapriječenom iznosu.

Glava IX.

KAZNENE ODREDBE

Članak 180.

Novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 35.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj nadzirana pravna ili fizička osoba koja inspektoru ne omogući obavljanje pregleda u radnim prostorijama nadzirane osobe, ne dostavi u određenom roku na uvid sve podatke i dokumentaciju potrebnu u provedbi nadzora ili ne izvijesti inspektora u određenom roku o poduzetim mjerama za otklanjanje utvrđene nezakonitosti ili nepravilnosti.

Za prekršaj iz stavka 1. ovog članka kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 2000,00 do 10.000,00 kn odgovorna osoba u tijelu područne (regionalne) odnosno lokalne samouprave.

Članak 181.

Novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 35.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna, odnosno fizička osoba ako izrađuje ili izradi dokument prostornog uređenja ili lokacijski projekt, a da ne ispunjava propisane uvjete.

Za prekršaj iz stavka 1. ovog članka kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 kuna i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

Članak 182.

Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba u tijelu područne (regionalne) odnosno lokalne samouprave koja sklopi ugovor o izradi dokumenta prostornog uređenja ili lokacijskog projekta s fizičkom ili pravnom osobom koja ne ispunjava propisane uvjete za izradu tog dokumenta odnosno projekta ili izradu tog dokumenta odnosno projekta koji bi bio protivan ovom Zakonu, propisima donesenim na temelju ovog Zakona, posebnim zakonima ili propisima.

Članak 183.

Novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 35.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna, odnosno fizička osoba ako izradi nacrt prijedloga dokumenta prostornog uređenja ili lokacijski projekt protivno ovom Zakonu, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona.

Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 kuna i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

Članak 184.

Za prekršaj iz članka 178. ovoga Zakona počinjen drugi puta uz novčanu kaznu izreći će se mjera oduzimanja dozvole za obavljanje djelatnosti u trajanju od šest mjeseci, a za prekršaj počinjen treći puta uz novčanu kaznu izreći će se i mjera oduzimanja dozvole za obavljanje djelatnosti od šest mjeseci do godine dana.

Članak 185.

Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 10.000,00 kn kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba u tijelu područne (regionalne) odnosno lokalne samouprave koja stavi na javni uvid ili predstavničkom tijelu predloži donošenje dokumenta prostornog uređenja ili odluke o lokacijskim uvjetima protivno ovom Zakonu.

Članak 186.

Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 5.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba u tijelu područne (regionalne) i lokalne samouprave koja ugovori izradu dokumenta prostornog uređenja čija izrada nije predviđena programom mjera.

Članak 187.

Novčanom kaznom u iznosu od 3.500,00 do 20.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna, odnosno fizička osoba ako izradi parcelacijski elaborat protivno urbanističkom planu, prostornom planu ili odluci o lokacijskim uvjetima.

Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 do 5.000,00 kuna i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

Nadležnost i ovlaštenje za odlučivanje o prekršajima

Članak 188.

Prekršajne postupke u prvom stupnju za prekršaje propisane ovim Zakonom vodi Ministarstvo.

Prekršajni postupci za prekršaje propisane ovim Zakonom provode se na način propisan posebnim Zakonom ako ovim Zakonom nije drugačije određeno.

Članak 189.

Prekršajne postupke iz članka 188. ovog Zakona vodi i rješenje o prekršaju donosi službenik kojeg ovlasti Ministar.

O žalbama protiv odluka službenika iz stavka 1. ovog članka donesenih radi pripremanja i vođenja postupka i o zahtjevu za obnovu prekršajnog postupka odlučuje u drugom stupnju Vijeće od tri člana koje ovlašćuje ministar. vijeće odlučuje većinom glasova svih članova.

Za vođenje prekršajnih postupaka i za donošenje rješenja o prekršaju, te za odlučivanje u vijeću iz stavka 1. ovog članka može se ovlastiti samo službenika Ministarstva koji je diplomirani pravnik s položenim pravosudnim ispitom i najmanje 5 godina radnog iskustva u struci.

Zastara prekršajnog progona i izvršenja prekršajnih sankcija

Članak 190.

Prekršajni postupak za prekršaje propisane ovim Zakonom ne može se pokrenuti kad prođe tri godine od dana kada je prekršaj počinjen.

Izrečene kazne za prekršaje propisane ovim Zakonom ne mogu se izvršiti kad od dana pravomoćnosti rješenja o prekršaju protekne tri godine.

Glava X.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Subjekti prostornog uređenja i obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja

Članak 191.

Zavod za prostorno planiranje i županijski odnosno Gradski zavodi za prostorno uređenje osnovani prema Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00), stupanjem na snagu ovog Zakona nastavljaju s radom prema ovom Zakonu.

Članak 192.

Na dan stupanja na snagu ovog Zakona ured državne uprave u županiji i Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne

poslove i promet Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: uredi) prestaju obavljati poslove prostornog uređenja propisane Zakonom o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00), koje poslove nastavljaju obavljati županijski odnosno Gradski upravni odjeli.

Predmete, dokumentaciju i arhivu ureda koji se odnose na obavljanje poslova iz stavka 1. ovog članka, danom stupanja na snagu ovog Zakona, preuzima županija odnosno Grad Zagreb.

Službenike i namještenike ureda koji su obavljali poslove iz stavka 1. ovog članka, danom stupanja na snagu ovog Zakona, preuzima županija odnosno Grad Zagreb te ih raspoređuje na odgovarajuće poslove i zadatke u upravnom tijelu županije odnosno Grada.

Članak 193.

Gradovi i općine dužni su ustrojiti upravni odjel grada odnosno općine ili obavljanje poslova ovog odjela osigurati u okviru jedinstvenog upravnog odjela ili zajednički s jednim ili više gradova ili općina sukladno posebnom zakonu u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Do ustrojavanja upravnog odjela grada odnosno općine, odnosno osiguravanja obavljanja poslova ovog odjela u okviru jedinstvenog upravnog odjel ili zajednički s jednim ili više gradova ili općina, poslove upravnog odjela grada odnosno općine obavlja županijski upravni odjel.

Članak 194.

Pravne osobe registrirane za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja i ovlašteni arhitekti koji samostalno obavljaju stručne poslove prostornog uređenja, koji su obavljali ove poslove do stupanja na snagu ovog Zakona, nastavljaju s radom prema ovom Zakonu.

Članak 195.

Osobe koje u pravnim osobama ili samostalno obavljaju stručne poslove prostornog uređenja dužni su položiti stručni ispit iz članka 14. stavka 1. ovog Zakona najkasnije u roku od godine dana od dana stupanja na snagu propisa iz stavka 2. istog članka.

Do stupanja na snagu propisa iz članka 14. stavka 2. ovog Zakona osobe iz stavka 1. ovog članka polažu stručni ispit na način i po programu propisanom Zakonom o gradnji.

Osobe iz stavka 1. ovog članka koji ne polože stručni ispit u propisanom roku ne mogu raditi na stručnim poslovima prostornog uređenja dok ne polože stručni ispit.

Obveza polaganja stručnog ispita iz stavka 1. ovog članka ne odnosi se na osobe koje su do dana stupanja na snagu ovog zakona položile stručni ispit sukladno ranije važećim propisima ili imaju 15 godina radnog iskustva na poslovima prostornog uređenja.

Prostorni planovi i dokumenti prostornog uređenja

Članak 196.

Prostorni planovi, odluke o građevinskim područjima i odluke o neophodnoj rekonstrukciji doneseni do dana stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94), a koji su ostali na snazi do stupanja na snagu ovog Zakona, ostaju na snazi do donošenja odgovarajućih dokumenata prostornog uređenja odnosno drugih propisa prema ovom Zakonu ako nisu u suprotnosti s ovim Zakonom, ali se ne mogu mijenjati niti dopunjavati.

Iznimno od stavka 1. ovog članka provedbeni urbanistički planovi mogu se mijenjati i dopunjavati. Provedbeni urbanistički planovi smatraju se u smislu članka 67. stavka 2. i članka 104. stavka 1. ovog Zakona detaljnim planom uređenja.

Dokumenti prostornog uređenja doneseni na temelju Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00) do dana stupanja na snagu ovog Zakona ostaju na snazi i nakon stupanja na snagu ovog Zakona, ako nisu u suprotnosti s ovim zakonom.

Do donošenja prostornih planova nacionalnih parkova i parkova prirode u provedbi zahvata u prostoru primjenjuju se dokumenti prostornog uređenja doneseni do stupanja na snagu ovog Zakona.

Članak 197.

Prostorni planovi čija je izrada započeta prema Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00) dovršit će se i donijeti prema ovom Zakonu.

Iznimno od stavka 1. ovog članka prostorni planovi za koje je javna rasprava objavljena do dana stupanja na snagu ovog Zakona dovršit će se i donijeti prema Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00).

Članak 198.

Obvezuju se gradovi i općine, koji to nisu učinili do stupanja na snagu ovog Zakona, da najkasnije u roku od 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona u prostornim planovima uređenja grada ili općine razgraniče

izgrađeni dio građevinskog područja od dijela predviđenog za uređenje zemljišta i izgradnju.

Obvezuju se županije, koje to nisu učinile do stupanja na snagu ovog Zakona, da najkasnije u roku od 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona u prostornim planovima općina i odlukama o građevinskim područjima, donesenim do stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94), razgraniče izgrađeni dio građevinskog područja od dijela predviđenog za uređenje zemljišta i izgradnju.

Obvezuju se općine na čijem području ne važi niti jedan prostorni odnosno urbanistički plan odnosno odluka iz stavka 1. ili 2. ovog članka da najkasnije u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona donesu odluku o građevinskom području općine.

Ako općina iz stavka 3. ovog članka ne donese odluku o građevinskom području općine u propisanom roku, ovu odluku donijeti će županija u roku od tri mjeseca od dana isteka roka za njeno donošenje od strane općine.

Do ispunjenja obveze iz stavka 1., 2. i 3. odnosno 4. ne mogu se provoditi zahvati u prostoru, osim zahvata u prostoru od interesa za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb, te zahvata u prostoru koji se provode na temelju provedbenog urbanističkog plana, detaljnog plana uređenja ili urbanističkog plana uređenja.

Članak 199.

Županije i Grad Zagreb dužni su donijeti prostorni plan županije odnosno Grada Zagreba u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu propisa iz članka 53. i 55. ovog Zakona.

Općine i gradovi dužni su donijeti prostorni plan uređenja grada odnosno općine najkasnije u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu propisa iz članka 53. i 55. ovog Zakona.

Grad Zagreb, gradovi i općine dužni su donijeti generalni urbanistički plan najkasnije u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu propisa iz članka 53. i 55. ovog Zakona.

Republika Hrvatska dužna je donijeti prostorne planove uređenja područja posebnih obilježja za područja nacionalnih parkova i parkova prirode koja su proglašena do dana stupanja na snagu ovog Zakona u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Obveze donošenja planova iz stavka 1., 2. i 3. ovog članka ne odnose se na jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave koje su ove planove, donijele na temelju Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00), niti na općine koje su u roku iz stavka 2. ovog članka donijele odluku o građevinskom području općine prema ovom Zakonu.

Članak 200.

U svrhu izvršenja ovog Zakona Vlada Republike Hrvatske će na prijedlog ministra sukladno posebnom zakonu raspustiti predstavničko tijelo jedinice područne (regionalne) ili lokalne samouprave koje ne ispuni obvezu iz članka 199. stavka 1., 2. i 3. ovog Zakona te će u svrhu ispunjenja ove obveze imenovati povjerenika Vlade Republike Hrvatske.

Provedba dokumenata prostornog uređenja

Članak 201.

Iznimno od članka 67. stavka 1. i članka 72. ovog Zakona do donošenja odgovarajućeg prostornog odnosno urbanističkog plana na temelju ovog Zakona, na području za koje do dana stupanja na snagu ovog Zakona nije donesen detaljni plan uređenja ili provedbeni urbanistički plan, u svrhu izrade glavnog projekta za dobivanje građevinske dozvole ili izradu drugog elaborata ili akta na temelju kojeg se dopušta provedba zahvata u prostoru, pravna osoba odnosno ovlašteni arhitekt iz članka 11. odnosno 13. ovog Zakona izrađuje lokacijski nacrt.

Lokacijskim nacrtom se na temelju dokumenata prostornog uređenja donesenog do dana stupanja na snagu ovog Zakona u skladu s ovim Zakonom, te posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona, određuju lokacijski uvjeti za namjeravani zahvat u prostoru.

Članak 202.

Županijski odnosno gradski upravni odjel na zahtjev investitora izdaje potvrdu o usklađenosti lokacijskog nacrtu s dokumentima, zakonima i propisima iz članka 201. stavka 2. ovog zakona, te potvrdu da su ispunjeni uvjeti iz članka 96. i 98. ovog Zakona.

Potvrda iz stavka 1. ovog članka ne oslobađa izrađivača idejnog projekta od odgovornosti za njegovu ispravnost i zakonitost.

Članak 203.

Tijelo nadležno za izdavanje građevne dozvole odnosno drugog akta kojim se dopušta provedba zahvata u prostoru ne može izdati građevnu dozvolu odnosno drugi akt koji je protivan potvrđenom lokacijskom nacrtu ili dokumentu, zakonima ili drugim propisima iz članka 201. stavka 2. ovog Zakona.

Podzakonski propisi

Članak 204.

Obvezuje se Vlada Republike Hrvatske da uredbu iz članka 52. stavka 3., članka 61. stavka 2., članka 70. stavka 1. ovog Zakona donese najkasnije u roku od tri mjeseca, a uredbu iz članka 18., članka 53. stavka 1., članka 66. i članka 136. stavka 2. ovog Zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Članak 205.

Obvezuje se ministar da propise iz članka 8. stavka 5., članka 11. stavka 1., članka 12. stavka 2., članka 14. stavka 2., članka 55. ovog Zakona donese najkasnije u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Članak 206.

Do stupanja na snagu propisa iz članka 204. i 205. ovog Zakona, ako nisu u suprotnosti s odredbama ovog Zakona, ostaju na snazi odredbe:

- Uredbe o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova ("Narodne novine", br. 101/98)
- Uredbe o određivanju građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku ("Narodne novine", br. 6/00)
- Pravilnika o uvjetima koje mora ispunjavati županijski odnosno Gradski zavod za prostorno uređenje za obavljanje poslova izrade prostornih planova ("Narodne novine", br. 104/98)
- Pravilnika o izdavanju suglasnosti za upis u sudski registar pravnih osoba koje obavljaju stručne poslove prostornog uređenja ("Narodne novine", br. 127/99)
- Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", br. 106/98)
- Pravilnik o određivanju zahvata u prostoru za koje se ne izdaje lokacijska dozvola ("Narodne novine", br. 98/99)
- Pravilnik o prostornim standardima, urbanističko tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera ("Narodne novine", br. 47/82)
- Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora – redakcijski pročišćeni tekst ("Narodne novine", br. 29/83, 36/85 i 42/86).

Do donošenja propisa iz članka 70. stavka 1. ovog Zakona zahvatima u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku smatraju se građevine iz članka 2. Uredbe o određivanju građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku ("Narodne

novine", br. 6/00), a zahvatima u prostoru od važnosti za županiju odnosno Grad Zagreb smatraju se građevine iz članka 3. ove Uredbe.

Lokacijske dozvole i izvod iz prostornih planova i drugi akti

Članak 207.

Lokacijske dozvole i izvodi iz prostornih planova izdati na temelju Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00) važe do dana određenog u dozvoli odnosno izvodu.

Važenje lokacijske dozvole iz stavka 1. ovog članka može se jednom produljiti za još dvije godine ako se nisu promijenili dokumenti prostornog uređenja posebni uvjeti na temelju kojih je izdana ova dozvola, u dijelu koji se odnosi na ovu dozvolu ili stanje na terenu.

Članak 208.

Inspektor će predložiti da se po pravu nadzora poništi:

- lokacijsku dozvolu koja je izdana protivno Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00), dokumentu prostornog uređenja, posebnom zakonu ili propisu donesenim na osnovu toga zakona,
- rješenje o zadržavanju objekta u prostoru doneseno protivno Zakonu o postupanju s objektima građnim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje ("Narodne novine", br. 22/92) ili Zakonu o prestanku važenja Zakona o postupanju s objektima građnim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje ("Narodne novine", br. 33/95),
- akt o parcelaciji koji je izdan na osnovi nezakonite potvrde o njegovoj usklađenosti s lokacijskom ili izvodom iz detaljnog plana uređenja.

Rješenje o poništenju akata iz stavka 1. ovoga članka može se donijeti u roku od godine dana otkad su postali konačni u upravnom postupku.

Pokrenuti postupci

Članak 209.

Postupci pokrenuti po odredbi članka 8. stavka 2., članka 35. stavka 1. i 2., članak 49., članka 50., članka 51., 53., 53a., 53b., 53c., 54. i 55. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00) do stupanja na snagu ovog Zakona dovršit će se po tom Zakonu.

Prestanak važenja Zakona

Članak 210.

Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje važiti Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00).

Stupanje na snagu

Članak 211.

Ovaj Zakon stupa na snagu nakon isteka šest mjeseci od dana objave u "Narodnim novinama".

O B R A Z L O Ž E N J E

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

Danas važeći Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00) stupio je na snagu 23. travnja 1994., te je u dva navrata mijenjan i dopunjavao i to 1998. i 2000. godine. Ovaj Zakon uređuje ustrojstvo sustava prostornog uređenja, praćenje stanja u prostoru, donošenje dokumenata prostornog uređenja, provedbu dokumenata prostornog uređenja (izdavanje lokacijskih dozvola i izvoda iz detaljnih planova uređenja) te nadzor nad provedbom tog Zakona.

U tijeku primjene Zakona o prostornom uređenju, kroz analizu dokumenata praćenja stanja u prostoru, dokumenata prostornog uređenja, upravne i upravno-sudske prakse, te velikog broja predstavlja i upita fizičkih i pravnih osoba, te tijela državne vlasti i vlasti lokalne i područne (regionalne) samouprave, uočeno je da tim zakonom nisu riješeni problemi naslijeđeni iz prijašnjeg sustava te da je otvorio niz novih problema. Ovi problemi kao i slaba usklađenost posebnih zakona i drugih propisa značajnih za sustav prostornog uređenja s Zakonom o prostornom uređenju i međusobna neusklađenost istih te brojne pravne praznine u tom sustavu, značajno otežavaju, a u pojedinim segmentima i onemogućavaju provedbu politike u uređivanju i korištenju prostora na svim razinama (državnoj, regionalnoj i lokalnoj).

Posljedice, takvog stanja stvari, u stvarnom životu, postaju sve očitiije. Ilustracije radi valja istaknuti da su u zadnje vrijeme sve češći i brojniji napisi i apeli u tisku i drugim sredstvima javnog informiranja koji se odnose na neracionalno ili neprihvatljivo korištenje prostora (termoelektrane u blizini nacionalnih parkova, širenje stambenih i građevnih područja u nacionalnim parkovima, neuređene deponije smeća i otpada u blizini vodozaštitnih područja, gradske cestovne obilaznice odnosno zrakoplovni koridori kroz odnosno iznad zaštićenih spomenika kulture itd.), komunalnu neuređenost građevinskog zemljišta i njegovu neadekvatnu izgrađenost u kvantitativnom i sadržajnom smislu (nedostatak ili prekapacitiranost javno-prometnih površina, kanalizacije, vodovoda i druge infrastrukture, pregusta izgradnja, izgradnja nespojivih sadržaja u neposrednoj blizini itd.), veliki broj, dugotrajnost i kompliciranost postupaka za ishođenje potrebnih dozvola za gradnju te njihova visoka cijena, bespravna izgradnja i njene posljedice i sl.

Spomenuti problemi odnose se na sve naprijed navedene dijelove Zakona o prostornom uređenju.

Najistaknutiji problemi u praćenju stanja u prostoru i **izradi dokumenata praćenja stanja u prostoru i dokumenata prostornog uređenja** naslijeđenih iz prijašnjeg sustava koje Zakon o prostornom uređenju nije riješio jesu nepostojanje općih propisa i standarda za izradu i donošenje navedenih

dokumenata te nepostojanje propisane metodologije izrade tih dokumenata što u sebi, pored ostalog, sadržava i pitanje uređenja načina stvarnog i aktivnog sudjelovanja u tim postupcima različitih tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima za čije djelovanje su neophodni ovi dokumenti, umjesto formalnog sudjelovanja davanjem mišljenja i suglasnosti na već gotove dokumente. Također je osjetan i nedostatak propisa kojima bi se precizno određivao sadržaj navedenih dokumenata, koji bi bio primjeren razvijenosti odnosno realnim potrebama pojedinih jedinica regionalne i lokalne samouprave. Naime, prema danas važećim propisima obveznost donošenja dokumenata praćenja stanja u prostoru i dokumenata prostornog uređenja, kao i njihov sadržaj, jednaka je za sve jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave bez obzira na njihov stupanj razvijenosti, planove i mogućnosti razvitka te druge specifičnosti. Posljedice nepostojanja navedenih propisa je slabo donošenje i visoka cijena dokumenata praćenja stanja u prostoru i dokumenata prostornog uređenja te slaba aktualnost, upotrebljivost i korist takovih dokumenata. U tom smislu ističe se nedostatak, nedorečenost, a često i konfuznost odredbi za provođenje tih dokumenata što onemogućava njihovu izravnu primjenu – bez posredstva lokacijske dozvole ili drugog interpretativnog akta. Osim toga, različite razine dokumenata prostornog uređenja zahtijevaju i drugačiji pristup u javnoj raspravi o tim dokumentima, koji zahtjev, međutim, postojeći zakon o prostornom uređenju ne akceptira u dovoljnoj mjeri.

U provedbi dokumenata prostornog uređenja (izdavanje lokacijskih dozvola) problemi su još ozbiljniji. Naime, lokacijska dozvola kao uglavnom jedini instrument provedbe dokumenata prostornog uređenja, predstavlja može se reći, neuspjeli surogat detaljnom planu jer na temelju često puta nepotpunih dokumenata prostornog uređenja, precizno određuje elemente izgradnje pojedine građevine, ali ne sagledavajući cjelinu, odnosno izvan konteksta cjeline. Lokacijska dozvola kao upravni akt posebno nije prihvatljiv instrument za velike zahvate u prostoru, naročito za zahvate u prostoru od interesa za Republiku Hrvatsku, jer takve dozvole imaju zapravo obuhvat i značaj detaljnog plana. Formalno-pravno gledajući u postojećim dokumentima prostornog uređenja na temelju kojih se izdaju lokacijske dozvole za velike zahvate u prostoru redovito nema dovoljno elemenata za njihovo izdavanje, što doprinosi proizvoljnosti, a i upitnosti materijalne zakonitosti njihova donošenja. Obavezno uključivanje velikog broja stranaka u taj postupak po pravilima Zakona o općem upravnom postupku često predstavlja praktički nepremostivu teškoću. U odnosu na rješenja u drugim europskim zemljama, lokacijska dozvola – upravni akt, kao instrument za provedbu dokumenata prostornog uređenja za velike zahvate u prostoru (od interesa za Državu ili regiju), predstavlja presedan. Uobičajeni instrument za provedbu dokumenata prostornog uređenja u dijelu koji se odnosi na velike zahvate u prostoru jest akt koji ima sadržajni i formalnopravni karakter provedbenog plana, tj. propisa.

Nadalje, ovlaštenja urbanističke inspekcije i prekršajne kazne propisane danas važećim Zakonom o prostornom uređenju nisu dostatna za provedbu efikasnog **inspekcijskog nadzora**, a što pogoduje protuzakonitom ponašanju, koje uz sve svoje negativnosti još i potencira naprijed istaknute i druge probleme u sustavu prostornog uređenja.

Ozbiljnu pravnu prazninu u sustavu prostornog uređenja predstavlja nedostatak propisa koji bi regulirali **pitanje uređenja građevinskog zemljišta** u sva tri njegova vida – organiziranom pristupu u izgradnji planirane infrastrukture naselja, financiranju ove izgradnje i rješavanju imovinskopравnih odnosa sa tim u vezi. Naime, stupanjem na snagu Zakona o izvlaštenju ("Narodne novine", br. 9/94, 35/94 i 112/00 – Odluka USRH), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", br. 91/96, 68/98, 137/99 – Odluka USRH, 22/00 i 73/00) čime je prestao važiti Zakon o građevinskom zemljištu ("Narodne novine", br. 48/88, 16/90, 53/98, 44/92), kao i stupanjem na snagu Zakona o prostornom uređenju čime je prestao važiti Zakon o prostornom planiranju i uređivanju prostora ("Narodne novine", br. 54/80, 16/86, 18/89, 34/91, 61/91, 26/93 i 14/94), nestali su iz hrvatskog pravnog sustava instituti koji bi omogućavali organizirano uređenje građevinskog zemljišta a što je u suprotnosti s pravnim poredcima europskih zemalja. Zakon o izvlaštenju, uz ostala ograničenja, omogućuje izvlaštenje samo kada je ono u interesu Republike Hrvatske, ali ne i u slučajevima kada je to nužno za život i razvoj naselja. Tek nedavne Izmjene i dopune Zakona o komunalnom gospodarstvu omogućavaju izvlaštenje kada je to u interesu jedinice lokalne samouprave i to u svrhu izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, čime, međutim, nije u potpunosti omogućena provedba dokumenata prostornog uređenja, a koja provedba se ne može temeljiti na samo dva instrumenta rješavanja imovinsko-pravnih odnosa – kupoprodaji i izvlaštenju. Unatoč nazivu, Zakon o prostornom uređenju sadrži tek jedan članak (čl. 11. – program mjera za unapređenje stanja u prostoru) koji uređuje pitanje uređenja građevinskog zemljišta, dok Zakon o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine", br. 36/95, 70/97, 128/99 i 59/01) očito ne omogućava financiranje izgradnje komunalne infrastrukture odnosno uređenja građevinskog zemljišta u zadovoljavajućoj mjeri u svim aspektima. Naime, važeći propisi ne predviđaju mogućnosti da uređenje građevinskog zemljišta financira zainteresirana pravna ili fizička osoba. Stoga je u hrvatskom pravnom sustavu, po uzoru na druge europske pravne sustave, nužno urediti pitanje građevinskog zemljišta i to u širem smislu, tako da osim organizacije uređenja zemljišta, obuhvati odnosno propiše niz instrumenata za rješavanje imovinskopравnih odnosa u svrhu uređenja zemljišta.

Značaj i broj izraženih i drugih uočenih problema u sustavu prostornog uređenja upućuje na nužnost donošenja novog zakona. Donošenjem novog zakona riješit će se naprijed opisani problemi naslijeđeni iz vremena prije donošenja danas važećeg Zakona o prostornom uređenju kao i problemi otvoreni donošenjem tog zakona, te će se na taj način otkloniti sve uočene prepreke i stvoriti uvjeti za efikasnu provedbu politike u sustavu prostornog uređenja na svim razinama, tj. za racionalno i svrhovito korištenje prostora uz očuvanje okoliša prirodnih, kulturnih i drugih zaštićenih vrijednosti prostora, a što je osnovni i glavni uvjet održivog razvoja Republike Hrvatske kao primarnog javnog (zajedničkog), ali i važnog individualnog cilja svih građana Republike Hrvatske.

U operativnom smislu donošenjem ovog Zakona prije svega omogućiti će se donošenje propisa kojim se na adekvatan način uređuje prostorne i urbanističke standarde, metodologija izrade i sudjelovanje svih zainteresiranih subjekata u izradi i donošenju dokumenata praćenja stanja u prostoru i dokumenata prostornog uređenja. Kao posljedica izrade dokumenata

prostornog uređenja na temelju takvih propisa očekuje se pojednostavljenje izrade i smanjenje cijene izrade dokumenata prostornog uređenja, kao i njihova aktualnost i potpunost koja će omogućiti njihovu provedbu izravno bez lokacijske dozvole ili drugog interpretativnog akta. Također, a što je od izuzetne važnosti, novi zakon propisuje postupno donošenje odnosno uvođenje novih dokumenata prostornog uređenja i drugih instrumenata ovisno o mogućnostima i potrebama Republike Hrvatske, županija, te gradova i općina, te uvažavanje i primjenu postojećih dokumenata i instrumenata do donošenja novih čime se osigurava miran prelazak iz starog sustava u novi i onemogućava zastoj u području prostornog uređenja i drugim područjima vezanim uz to područje. U području uređenja građevinskog zemljišta donošenjem novog zakona omogućiti će se organizirani pristup ovoj problematici od strane Republike hrvatske, gradova i općina, ali i mogućnost iniciranja i financiranja uređenja zemljišta od strane zainteresiranih pravnih i fizičkih osoba. Naravno krajnja posljedica donošenja novog zakona nakon njegove potpune primjene u administrativno-pravnom smislu biti će visoki stupanj ujednačenosti prostorno planskih rješenja i postupanja nadležnih tijela u provedbi planova, transparentnost i opća dostupnost tih planova, niža cijena izgradnje, mogućnost bržeg izdavanja građevnih dozvola, te veća pravna sigurnost.

II. PITANJA KOJA SE UREĐUJU ZAKONOM

Predloženim Konačnim prijedlogom zakona uređuje se:

- osnovni ciljevi, načela i uloga sustava prostornog uređenja,
- subjekti prostornog uređenja (Zavod za prostorno uređenje Ministarstva, Županijski odnosno Gradski zavod za prostorno planiranje, Upravno tijelo jedinice grada odnosno općine, Gradski zavod za prostorno uređenje, pravne i fizičke osobe koje obavljaju stručne poslove prostornog uređenja i stručni ispit iz područja prostornog uređenja),
- sustav praćenja stanja u prostoru (informacijski sustav prostornog uređenja, izvješće o stanju u prostoru, program mjera za unapređenje stanja u prostoru, praćenje provedbe dokumenata prostornog uređenja),
- sustav dokumenata prostornog uređenja (sadržaj, obuhvat i donošenje dokumenata prostornog uređenja - Strategije prostornog uređenja Republike Hrvatske, prostornih planova, građevnog reda i urbanističkih planova; izrada i donošenje dokumenata prostornog uređenja – osnovne odrednice za izradu dokumenata prostornog uređenja, propisi o izradi dokumenata prostornog uređenja, odluka o donošenju dokumenata prostornog uređenja, sredstva za izradu dokumenata prostornog uređenja i obveza sudjelovanja tijela državne uprave i pravnih osoba u izradi i donošenju dokumenata prostornog uređenja),
- provedba dokumenata prostornog uređenja (izdavanje izvoda iz dokumenta prostornog uređenja i izrada i donošenje odluke o lokacijskim uvjetima),

- uređenje građevinskog zemljišta (ciljevi i obveza, te poslovi uređenja građevinskog zemljišta u naselju, redoslijed uređenja građevinskog zemljišta, ugovor o uređenju građevinskog zemljišta, nužni uvjeti za mogućnost gradnje u građevinskom području i zabrana gradnje),
- usklađivanje provedbe zahvata u prostoru od interesa za Državu,
- rješavanje imovinskopravnih odnosa u svrhu uređenja građevinskog zemljišta (izvlaštenje, urbana komasacija, posebne odredbe o raspolaganju nekretninama, te parcelacija zemljišta i utvrđivanje zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine),
- nadzor nad provedbom Zakona, i kaznene odredbe,
- postupni prelazak iz dosadašnjeg sustava prostornog uređenja u novi sustav.

III. FINACIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ZAKONA I NAČIN OSIGURANJA TIH SREDSTAVA

Provođenje ovog Zakona zahtijevat će i dalje osiguranje određenih sredstava iz Državnog proračuna Republike Hrvatske za financiranje izrade dokumenata prostornog uređenja koje donosi Hrvatski sabor i osiguravanje uvjeta za zakonito provođenje djelatnosti prostornog uređenja. Međutim, predviđa se smanjenje potrebnih sredstava iz Državnog proračuna za iznos koji je bio potreban za rad ureda Državne uprave u županijama nadležnih za poslove prostornog uređenja, koji su u okviru svoje nadležnosti obavljali poslove provedbe dokumenata prostornog uređenja (izdavanje lokacijskih dozvola, izdavanje izvoda iz detaljnih planova uređenja, donošenje rješenja o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovnu uporabu zgrade, potvrđivanje parcelacijskih elaborata i dr.). Naime, prema ovom Prijedlogu zakona određeni dio navedenih poslova se više neće trebati obavljati (lokacijske dozvole), dok preostali dio tih poslova prelazi u izvorni djelokrug jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave pa će ih shodno tome obavljati upravna tijela tih jedinica.

IV. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE

Hrvatski sabor je na 20. sjednici održanoj 28. veljače 2002. godine u prvom čitanju raspravljao o prijedlogu predmetnog Zakona, kojega je prihvatio s time da se predlagatelju upute sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja radi pripreme konačnog prijedloga Zakona.

Shodno navedenom zaključku obrađene su primjedbe, prijedlozi i mišljenja dani na Prijedlog zakona o prostornom uređenju te je izrađen Konačni prijedlog Zakona o prostornom uređenju. Zbog navedenih primjedbi, prijedloga i mišljenja koje su ocjenjene osnovanim i svrsishodnim, te koje su shodno tome prihvaćene, predmetni Konačni prijedlog Zakona u odnosu na navedeni Prijedlog zakona razlikuje se u slijedećem:

- izvršena je nomotehnička dorada teksta i to naročito definiranjem određenih pojmova, dosljednom primjenom tehničkih termina, doradom

sistematike izlaganja materije i sl., čime je tekst zakona učinjen transparentnijim, a time jasnijim za njegove korisnike;

- smanjen je broj subjekata prostornog uređenja (ne propisuje se potreba osnivanja Savjeta za prostorno uređenje Republike Hrvatske čije poslove će obavljati Savjet za održivi razvoj koji će biti ustrojen Zakonom o zaštiti okoliša, niti potreba osnivanja Savjeta za prostorno uređenje županije odnosno Grada Zagreba);

- dopunjen je sadržaj programa za unapređenje stanja u prostoru na način da osim već propisanog mora sadržavati bilancu izvršenja prethodnih programa mjera, čime se postiže kontinuitet i međusobna povezanost ovih programa, te da mora određivati sredstva potrebna za izvršenje programa mjera i izvore tih sredstava, sukladno ovom Zakonu i posebnim zakonima;

- smanjen je broj obaveznih dokumenata prostornog uređenja (nema više obveze donošenja programa prostornog uređenja Republike Hrvatske i urbanističko-konzervatorskog plana);

- produžen je rok važenja odluke o građevinskom području općine do donošenja prostornog plana uređenja općine, te je omogućena provedba zahvata u prostoru izvan građevinskog područja u funkciji obavljanja poljoprivrede šumarstva i turizma u seljačkom domaćinstvu;

- brisana je obveza davanja mišljenja županijskog odnosno Gradskog zavoda o detaljnom planu uređenja prije njegova donošenja;

- jasnije je određen sadržaj Uredbe o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta;

- promijenjena je nadležnost za izdavanje izvoda iz dokumenta prostornog uređenja, koji sada izdaje upravni odjel grada odnosno općine;

- definirani su cilj i nositelj obveze uređenja građevinskog zemljišta, te je izbrisana definicija pojma - građevinskog zemljišta kao tehnički nepotrebna;

- omogućena je izgradnja zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih građevina potrebnih za obavljanje poslova iz djelokruga jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave u izgrađenim dijelovima građevinskog područja bez obveze donošenja urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja;

- uvedena je obveza izdavanja potvrde od strane upravnog odjela grada odnosno općine o tome da je zemljište uređeno te da postoji odgovarajući dokument prostornog uređenja, a koja potvrda je uvjet za izdavanje građevne dozvole;

- uvedena je mogućnost privremene zabrane gradnje na određenom području za vrijeme trajanja, a do donošenja urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja;

- uvedena je mogućnost da Republika Hrvatska, županije, Grad Zagreb, gradovi i općine odrede pravo prvokupa na nekretninama na određenom području u svoju korist ili u korist osobe s kojom su sklopili ugovor o uređenju građevinskog zemljišta;

- uveden je doprinos za komasaciju, kao novi izvorni instrument financiranja urbane komasacije, te je točno određeno koje troškove ovog postupka snose učesnici komasacije, a koje jedinica lokalne samouprave, s time što veći dio troškova snose učesnici komasacije;

- kao član županijskog odnosno gradskog komasacijskog povjerenstva stavljen je član koji se imenuje između članova predstavničkog tijela grada odnosno općine na čijem se području provodi komasacija;

- uveden je instrument podjele građevnih čestica u postupku komasacije kojim se izjednačavaju razlike u građevinskom potencijalu (koeficijentu izgradivosti) tih čestica;

- povećane su ovlasti urbanističkog inspektora, te je njegovo postupanje uređeno na nedvojben način;

- uvedeni su novi prekršaji za koje se kažnjava novčanim kaznama, te su određena neprihvatljiva ponašanja proglašena težom povredom radne dužnosti;

- određeno je da prekršajni postupak u prvom stupnju za prekršaje koje propisuje ovaj Zakon provodi Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja;

- uvedeni su instrumenti koji će omogućiti prelazak iz starog sustava u novi ovisno o potrebama i mogućnostima pojedinih gradova i općina čime se otklanja mogućnost nastanka zastoja u gradnji.

V. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJI NISU PRIHVAĆENI S RAZLOZIMA NEPRIHVAĆANJA

Općeniti prijedlozi i mišljenja

1. Predlaže se preispitati opstojnost da se predloženim zakonom uređuju pitanja komasacije, i rješavanja imovinsko pravnih odnosa i raspolaganja nekretninama u svrhu uređenja građevinskog zemljišta. **(Josip Leko - Odbor za zakonodavstvo)**

Ne prihvaća se.

Institutu urbane komasacije i drugim institutima za rješavanje imovinsko pravnih odnosa je mjesto upravo u ovom zakonu jer su ovi instituti instrumenti za provedbu urbanističkih planova i uređenje građevinskog zemljišta, pa su u tom smislu nerazdvojno povezani i ovisni s detaljnim planom uređenja i drugim urbanističkim planovima.

2. Ukazuje se na probleme u provedbi predmetnog prijedloga zakona zbog velikih financijskih obveza lokalne samouprave za izradu dokumenata prostornog uređenja. **(Vesna Podlipec - Odbor za prostorno uređenje i zaštitu okoliša)**

Ne prihvaća se.

Izvorno pravo jedinica lokalne samouprave je da planira svoj prostor. Dokumenti prostornog uređenja - prostorni i urbanistički planovi su u naravi predinvesticija da bi se određeni zahvati u prostoru mogli realizirati, odnosno da bi se određeni prostor morao privesti namjeni sukladno proklamiranoj politici prostornog uređenja općina/gradova. Dakle, kroz realizaciju određenih zahvata u prostoru investicija uložena u izradu prostornih i urbanističkih planova se višestruko vraća. Prijelaznim sustavom ovog Zakona predviđena je obaveza donošenja novih dokumenata prostornog uređenja – prostornih i urbanističkih planova samo kada postoji stvarna potreba za istim. Dakle, svi dokumenti prostornog uređenja su na snazi bez obzira kada su doneseni, sve dok se jedinice lokalne samouprave ne odluče za realizaciju nekih novih zahvata u prostoru koji nisu predviđeni važećim prostornim planovima.

3. Posredno se sugerira uvođenje rente kao jednog od dodatnih izvora financiranja izrade dokumenata prostornog uređenja. **(Vesna Podlipec - Odbor za prostorno uređenje i zaštitu okoliša)**

Ne prihvaća se.

Smatramo da bi se renta prvenstveno trebala koristiti za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, iz čega proizlazi da bi se trebala naplaćivati uz komunalni doprinos, a koja pitanja se uređuju Zakonom o komunalnom gospodarstvu.

4. Smatra da će teško biti donijeti podzakonske propise vezane uz predloženi zakon u isto vrijeme kada i zakon kako se to namjerava pa sumnja da će se novi sustav moći primijeniti brzo i elegantno kako se predlaže. **(Dorica Nikolić – klub HSLs-a)**

Ne prihvaća se.

Smatramo da ima dovoljno vremena da se donesu svi podzakonski propisi koji će omogućiti provođenje zakona.

5. Smatra da je predložen veliki broj dokumenata prostornog uređenja koji se međusobno preklapaju što u praksi dovodi do pravne nesigurnosti investitora, pa predlaže smanjenje broja tih dokumenata, primjerice:

1. spajanje strategije i programa prostornog uređenja,
2. ispitivanje nužnosti izrade prostornih planova grada i općine i urbanističkih planova uređenja.

(Vesna Podlipec – klub SDP-a)

Prihvaća se djelomično.

Primjedba koja se odnosi na to da je predložen veliki broj dokumenata prostornog uređenja koji se međusobno preklapaju i da se spoji strategija i program prostornog uređenja se prihvaća i u članku 26. briše se točka 2. "Program prostornog uređenja Republike Hrvatske", te tako kao

dokument prostornog uređenja ostaje Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske. Primjedba koja se odnosi na preispitivanje prostornih planova grada i općina i urbanističkih planova uređenja je rezultirala činjenicom da je zbog gospodarenja i zaštite prostora potrebno ostaviti sustav izrade prostornih i urbanističkih planova, jedino se briše urbanističko – konzervatorski plan.

6. Smatra da nije jasno određeno da li uvođenje većeg broja dokumenata prostornog uređenja znači uspostavu više razina i obvezu donošenja tih dokumenata, a što bi zakon trebao precizno odrediti. **(Vesna Podlipec – klub SDP-a)**

Ne prihvaća se.

Ovim Zakonom se ne uvodi veći broj dokumenata prostornog uređenja od postojećeg.

7. Smatra nužnim pojednostaviti postupak izdavanja suglasnosti na planove ako se želi postići učinkovitost u procesu planiranja i provođenja planova, pa predlaže da se donošenje planova koje donose općine i gradovi ne uvjetuje davanjem suglasnosti. **(Vesna Podlipec – klub SDP-a)**

Prihvaća se djelomično.

Jedinice lokalne samouprave u svom samoupravnom djelokrugu rada provode politiku prostornog uređenja svog područja, a kroz izdavanje suglasnosti se samo kontrolira zakonitost dokumenata prostornog uređenja. U postupku donošenja detaljnog plana treba ishoditi samo suglasnost županijskog/gradskog upravnog odjela, koji istu treba izdati u roku od 30 dana.

8. Smatra da u općim odredbama predloženog teksta treba definirati pojmove, odrediti sadržaj i način izrade dokumenata prostornog uređenja kako bi predložena rješenja bila jasnija i manje podložna tumačenjima. **(Vesna Podlipec – klub SDP-a)**

Ne prihvaća se.

Sadržaj i način izrade dokumenata prostornog uređenja kao i potrebni pojmovi već su sada jasno propisani odnosno definirani.

9. Ukazuje na problem nepokrivenosti područja pod posebnom državnom skrbi, hrvatskim osnovnim kartama, topografskim kartama, katastarskim kartama i drugim podlogama nužnim za izradu dokumenata prostornog uređenja. **(Milan Đukić – klub NM)**

Ne prihvaća se.

Ovo pitanje nije predmet ovog Zakona.

10. Smatra nelogičnim da Županijski zavod za prostorno uređenje koji je kadrovski opremljen ne može obavljati posao izrade planova, a da taj isti posao može obavljati jedna jedina osoba – ovlašteni arhitekt. **(Milan Đukić – klub NM)**

Ne prihvaća se.

Zakonom je potrebno jasno razgraničiti poslove prostornog uređenja koji su na tržištu od onih na proračunu.

11. Smatra da pripreme koje su prethodile izradi predmetnog prijedloga zakona nisu dostatne odnosno valjane. U tom smislu ističe da ne dostaju čvrsti argumenti, potrebne analize postojećeg stanja, da nije izrađen potrební koncept izrade zakona koji bi odgovorio na pitanje što imamo i što želimo postići, te da nije izvršena provjera predloženih rješenja simulacijama. **(Marina Matulović Dropulić – klub HDZ-a)**

Ne prihvaća se.

Tijekom izrade nacrtá Zakona napravljena je odgovarajuća analiza postojećeg stanja koja ukazuje na činjenicu da je pojedinačni akt lokacijske dozvole zamijenio sustavno i cjelovito planiranje nužno za racionalno i svrhovito gospodarenje prostorom, usklađen razvoj i zaštitu prostora. Osnovni koncept ovog Zakona bila je reafirmacija naročito urbanističkog planiranja za građevinska područja naselja uz učestvovanje javnosti i zaštite općeg interesa u postupku donošenja planova, te na temelju istih omogućavanje građenja ishóđenjem građevne dozvole u jednom postupku bez lokacijske dozvole.

12. Smatra da uređivanje imovinsko pravnih odnosa i rješavanje drugih problema vezanih uz uređenje građevinskog zemljišta ne treba biti dio predloženog zakona već da to treba urediti posebnim zakonom, ali da je prilikom izrade istoga trebalo sagleda cjelinu materije od Zakona o građenju, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o izvlaštenju, Zakona o komunalnom gospodarstvu, usklađenosti katastra i zemljišnih knjiga, te izrade potrebnih karata za područja Hrvatske koja to nemaju. Posebno ističe da je uz prijedlog Zakona o prostornom uređenju bilo nužno podnijeti i prijedlog novog Zakona o gradnji odnosno prijedlog izmjenama i dopuna postojećeg Zakona o gradnji. **(Marina Matulović Dropulić – klub HDZ-a)**

Ne prihvaća se.

Razlozi su navedeni kod primjedbe pod 1. te tome valja dodati da upravo predloženi tekst Zakona sagledava cjelinu materije svih navedenih posebnih zakona, te ih međusobno povezuje i popunjava pojedine pravne praznine u ukupnom sustavu.

13. Smatra da će uvođenje obveza pribavljanja suglasnosti na sve planove usporiti njihovo donošenje. **(Marina Matulović Dropulić – klub HDZ-a)**

Ne prihvaća se.

Cijeni se da će usporavanje donošenja planova zbog uvođenja suglasnosti za donošenje planova koji su se do sada donosili bez suglasnosti biti zanemarivo obzirom na pozitivne efekte koji će se postići zbog povećanja njihove međusobne usklađenosti s drugim planovima međusobno kao i povećanja njihove zakonitosti.

14. Ističe da predmetni prijedlog zakona ne prate podzakonski akti pa da se ne zna što je sve potrebno učiniti i koje vrijeme će biti potrebno da se može pristupiti izgradnje. **(Marina Matulović Dropulić – klub HDZ-a)**

Ne prihvaća se.

Smatramo da ima dovoljno vremena da se donesu svi podzakonski propisi koji će omogućiti provođenje zakona.

15. Smatra da se ukidanjem lokacijske dozvole i zamjene iste s obavezom donošenja detaljnih planova neće postići veća brzina u izdavanju dozvola odnosno omogućavanju gradnje. **(Marina Matulović Dropulić – klub HDZ-a)**

Ne prihvaća se.

Upravo je ukidanje lokacijske dozvole i zamjena iste detaljnim planovima i drugim planovima na temelju kojih je moguća gradnja bez interpretativnog akta doprinos ubrzanju postupka ishoda dozvola potrebnih za građenje, a ne njegovo usporavanje. Naime, prostorni planovi se donose za šire područje nego što je to obuhvat jedne lokacijske dozvole, te se time omogućuje ishoda građevnih dozvola za veći broj građevina odnosno zahvata bez potrebe provođenja prethodnog postupka izdavanja lokacijske dozvole.

16. Smatra da obzirom na članak 143. Ustava Republike Hrvatske prema kojemu je prostorno i urbanističko planiranje u djelokrugu jedinica lokalne samouprave, ne treba ograničavati županijskim planovima i drugim planovima višeg reda, te da je stoga nepotrebno uvoditi obvezu pribavljanja suglasnosti županijskog upravnog odjela o usklađenosti planova ispod razine prostornog plana grada odnosno općine sa županijskim prostornim planom. **(Dario Vasilčić – klub HNS-a, PGS-a, SBHS-a)**

Ne prihvaća se.

Jedinice lokalne samouprave u svom samoupravnom djelokrugu rada provode politiku prostornog uređenja svog područja, a kroz izdavanje suglasnosti se samo kontrolira zakonitost dokumenata prostornog uređenja.

17. Predlaže razmisliti da li je sazrelo vrijeme za ukidanje lokacijskih dozvola uvažavajući trenutno stanje u području prostornog planiranja i malog broja aktualnih prostornih planova. **(Dario Vasilčić – klub HNS-a, PGS-a, SBHS-a)**

Ne prihvaća se.

Lokacijska dozvola nije adekvatna zamjena za prostorni plan. Prostornim planovima propisuju se lokacijski uvjeti za veći broj zahvata koji čine urbanističku cjelinu pa je tako gledajući stručno opravdanije ali i ekonomičnije uređivanje prostora donošenjem detaljnih planova nego ishoda pojedinačnih lokacijskih dozvola. Osim toga prostorni planovi su javni dokumenti u čijem donošenju kroz postupak javnog uvida sudjeluje u javnost.

18. Smatra da je predloženi postupak komasacije teško provediv jer da interes za provedbu iste moraju dijeliti svi suvlasnici građevinskog područja koji se detaljnim planom uređenja privodi namjeni. **(Dario Vasilčić – klub HNS-a, PGS-a, SBHS-a)**

Ne prihvaća se.

Izložena tvrdnja nije točna jer se komasacija može provesti ako se s njome slaže polovica vlasnika zemljišta koje je predmet komasacije.

19. Smatra potrebnim gradovima i općina osigurati autonomnost u donošenju prostornih planova posebice nižeg ranga bez posebnih procedura suglasnosti. **(Dr. Zlatko Kramarić – klub LS)**

Ne prihvaća se.

Jedinice lokalne samouprave u svom samoupravnom djelokrugu rada provode politiku prostornog uređenja svog područja, a kroz izdavanje suglasnosti se samo kontrolira zakonitost dokumenata prostornog uređenja.

20. Smatra da se prema predmetnom prijedlogu zakona neće moći ništa više graditi na bilo kojem području RH bez da prethodno budu izrađeni detaljni planovi, te da će se i doneseni detaljni planovi morati stalno i ponovno izrađivati i mijenjati kako se budu pojavljivali investitori s različitim interesima, i željama, što da je nepraktično rješenje koje unosi pravnu nesigurnost. **(Dr. Ljerka Mintas Hodak HDZ)**

Ne prihvaća se.

Tvrdnja prema kojoj se bez detaljnih planova na cijelom teritoriju RH više ništa neće moći graditi nije točna. Naime, predloženim Zakonom detaljni plan uređenja nužan je za gradnju na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja, te za totalnu rekonstrukciju već izgrađenih dijelova građevinskog područja, kao što je to propisano u ostalim zemljama Europske unije, a što je nužan uvjet za racionalno korištenje urbanog prostora, zaštitu javnog interesa i usuglašavanje interesa korisnika tog prostora.

21. Smatra da je uređivanje prostora i gradnja na temelju lokacijske dozvole višestruko jeftinija i brža nego ona na temelju detaljnih planova, te da ukidanje lokacijske dozvole može negativno utjecati na razvoj građevinarstva u Hrvatskoj i nadolazak stranih investitora u Hrvatsku. **(Dr. Ljerka Mintas Hodak HDZ)**

Ne prihvaća se.

Izgradnja jedne građevine na temelju lokacijske dozvole jest jeftinija i brža nego da se izgradnja iste uvjetuje donošenjem detaljnog plana. Međutim, detaljnim planovima propisuju se lokacijski uvjeti za veći broj zahvata koji čine urbanističku cjelinu, pa je tako gledajući stručno opravdanije ali i ekonomičnije uređivanje prostora donošenjem detaljnih planova, naravno tamo gdje je to nužno, nego ishođenje pojedinačnih lokacijskih dozvola, kako je to objašnjeno uz primjebdu pod rednim brojem 47. Osim toga prostorni planovi su javni dokumenti – propisi u čijem donošenju kroz postupak javnog uvida sudjeluje cjelokupna javnost, a ne samo neposredni susjedi.

22. Postupak donošenja odluke o lokacijskim uvjetima smatra dugotrajno. **(Dr. Ljerka Mintas Hodak HDZ)**

Ne prihvaća se.

Odluka o lokacijskim uvjetima donosi se isključivo za građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb, dakle za one zahvate od kojih se očekuje znatan utjecaj na prostor i njegove korisnike. Zbog toga je postupak donošenja sličan postupku donošenja prostornih planova, a i sama odluka ima snagu dokumenta prostornog uređenja što u odnosu na lokacijsku

dozvolu investitoru daje vrlo visok stupanj pravne sigurnosti. Osim toga u odnosu na rješenje iz danas važećeg zakona valja istaknuti da je za većinu zahvata u prostoru za koje se prema ovom prijedlogu donosi odluka o lokacijskim uvjetima, Zakonom o zaštiti okoliša propisana obveza provedbe dugotrajnog postupka ocjene utjecaja tog zahvata na okoliš i u sklopu toga provedbe javne rasprave, a što predstavlja uvjet za izdavanje lokacijske dozvole. Uvođenjem instituta odluke o lokacijskim uvjetima navedeni postupak ocjene utjecaja zahvata na okoliš provodi se istovremeno s postupkom pripreme odluke o lokacijskim uvjetima, te se na taj način kao i provedbom jedinstvene javne rasprave značajno skraćuje stvarni rok od zahtjeva investitora do njegove realizacije.

23. Predlaže razmisliti o uvođenju rente koju bi pojedinac plaćao radi korištenja građevinskog zemljišta kao naknadu za povećanu vrijednost tog zemljišta koja je rezultat ulaganja sredstava svih građana na određenom području grada ili općine, a što da je predviđena Strategijom prostornog uređenja RH, prihod od rente bio bi prihod JLS kojim bi se omogućilo uređivanje onog dijela grada koji nije dovoljno uređen, a istovremeno bi se pravednije rasporedile obveze svih onih koji imaju sve na svojoj parceli i oni koji to nemaju. **(Marina Matulović Dropulić HDZ)**

Ne prihvaća se.

Prema shvaćanju ovog Ministarstva povećana vrijednost građevinskog zemljišta rezultat je ulaganja grada odnosno općine u izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture iz čega nužno proizlazi da bi pitanje plaćanje rente trebalo biti vezano uz plaćanje komunalnog doprinosa, tj. uređeno Zakonom o komunalnom gospodarstvu.

24. Smatra da urbanoj komasaciji nije mjesto u okviru ovog zakona jer da osim veze sa detaljnim planom uređenja prema kojemu se provodi nema veze sa prostornim planiranjem. **(Marina Matulović Dropulić – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Obrazloženje je isto kao uz primjedbu datu pod brojem 1.

25. Smatra da je urbana komasacija vrlo teško provediva zbog neažurnosti zemljišnih knjiga. **(Marina Matulović Dropulić – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Ova smetnja provedbi urbane komasacije otklonjena je odredbom predmetnog prijedloga zakona kojom se propisuje obveza da se u postupku komasacije provodi postupak utvrđivanja stvarnog stanja vlasništva.

26. Smatra predloženi zakon u ovom času neprovediv jer da jedinicama lokalne samouprave nedostaju sredstva za donošenje čitavog niza novih planova i za provedbu urbane komasacije. **(Božidar Kalameta – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Izvorno pravo jedinica lokalne samouprave je da planira svoj prostor. Dokumenti prostornog uređenja – prostorni i urbanistički planovi su u naravi

predinvesticija da bi se određeni zahvati u prostoru mogli realizirati, odnosno da bi se određeni prostor morao privesti namjeni sukladno proklamiranoj politici prostornog uređenja općina/gradova. Dakle, kroz realizaciju određenih zahvata u prostoru investicija uložena u izradu prostornih i urbanističkih planova se višestruko vraća. Prijelaznim sustavom ovog Zakona predviđena je obaveza donošenja novih dokumenata prostornog uređenja – prostornih i urbanističkih planova samo kada postoji stvarna potreba za istim. Dakle, svi dokumenti prostornog uređenja su na snazi bez obzira kada su doneseni, sve dok se jedinice lokalne samouprave ne odluče za realizaciju nekih novih zahvata u prostoru koji nisu predviđeni važećim prostornim planovima.

27. Ne vidi razloge zašto se posao davanja suglasnosti na dokumente prostornih planova i drugi poslovi prebacuju iz državne uprave na županijsku samoupravu kada to već i sada dobro funkcionira na županijskoj razini gdje te potvrde izdaju županijski odjeli. **(Božidar Kalameta – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Ovim Zakonom je predviđeno da sadašnje Službe za prostorno uređenje u Uredima državnih uprava donošenjem Zakona prestaju sa radom, a te poslove nastavljaju obavljati županijski odnosno Gradski upravni odjeli.

28. Smatra da je 9 subjekata prostornog uređenja koji osiguravaju stručnu i zakonsku utemeljenost i provedbu dokumenata prostornog uređenja previše pa predlaže razmisliti o smanjenju toga broja kao i o preustroju istih u jednu agenciju koja bi se bavila isključivo tim poslovima. **(Katica Sedmak)**

Ne prihvaća se.

Nije moguće smanjiti broj subjekata prostornog uređenja koji osiguravaju stručnu i zakonsku utemeljenost, te provedbu dokumenta prostornog uređenja iz razloga jer se radi o različitim poslovima i na različitoj razini. Naime, jedno su stručno-tehnički poslovi u svezi s pretežno izradom dokumenta prostornog uređenja, a drugo su stručno – administrativni, odnosno upravni poslovi. Nadalje, decentralizirani sustav prostornog planiranja odvija se na razini države, županije (regije), odnosno grada i općine.

29. Smatra da zakon treba osim zabrana ugraditi i sankcije za one koji stvaraju građevne barijere za invalide, majke s malom djecom u kolicima i za bicikliste. **(Katica Sedmak)**

Ne prihvaća se.

Ove sankcije će propisati Zakon o gradnji.

30. Smatra da je proklamirana efikasnost i učinkovitost predmetnog prijedloga zakona samo fraza jer da se povećava broj subjekata u prostornom uređenju. **(Ivo Baica)**

Ne prihvaća se.

Broj subjekata prostornog uređenja u sustavu nije povećan u odnosu na postojeći zakon, osim što se određeni upravno – administrativni poslovi iz Ureda državne uprave preusmjeravaju na upravne odjele županije i Grada.

31. Ističe na da iz dostavljenog materijala nije vidljivo kako će županije financirati nove upravne odjele kojima se prebacuje dio poslova prostornog uređenja koje sada obavljaju državni uredi u županijama, iako tu promjenu smatra korisnom. **(Ivo Baica)**

Ne prihvaća se.

Rad županijskih upravnih odjela se financira iz županijskog proračuna, a što je predmet posebnog zakona.

32. Smatra da zakonom nije uređeno financiranje urbanističke infrastrukture, niti da je zaokružen sustav otpremanja građevnog zemljišta kao bitan preduvjet za početak gradnje. **(Dragutin Vrus)**

Ne prihvaća se.

Primjedbu odnosno prijedlog nije moguće prihvatiti jer najveći dio u "urbanističke infrastrukture" čine objekti i uređaji komunalne infrastrukture čije je financiranje već uređeno Zakonom o komunalnom gospodarstvu.

33. Misli da nema jasnog slijeda između planova više i nižeg reda, te da smatra kako bi trebao postojati jedan jedinstveni prostorni plan Republike Hrvatske iz kojeg bi logično proizlazili svi ostali planovi, jer da su strategija i program prostornog uređenja RH ipak samo načelni dokumenti koji nisu dovoljno jaki. **(Dr. Zdenko Franić)**

Ne prihvaća se.

Strategija prostornog uređenja države je primjeren prostorno – planski dokument u kojem se sa razine države osiguravaju uvjeti za izgradnju građevina od interesa za državu te određuju uvjeti i mjera za planiranje na razini županije (regije).

34. Smatra da bi u zakonu trebalo daleko jače naglasiti potrebu planiranja i planske izgradnje sportskih sadržaja i objekata. **(Dr. Zdenko Franić)**

Ne prihvaća se.

Primjedba je predmet Uredbe o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske iz odredbe članka 58. prijedloga Zakona, a koja će regulirati i standardizirati kriterije za izradu dokumenata prostornog uređenja u odnosu na određivanje minimalnih površina za određene namjene.

35. Smatra da bi u zakonu trebalo posebnu pažnju posvetiti očuvanju i njegovanju hrvatskog kulturnog krajobraza i kulturnog pejzaža. **(Dr. Zdenko Franić)**

Ne prihvaća se.

Primjedba je predmet Uredbe o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske iz odredbe članka 58. prijedloga Zakona, a koja će regulirati i standardizirati kriterije za izradu dokumenata prostornog uređenja u odnosu na zaštitu krajolika.

36. Smatra da su predloženi zakon kao i danas važeći zakon nedorečeni u pogledu odnosa prema lokalnoj samoupravi i upravi, te da ovi zakoni kao i drugi zakoni ne nalaze dobru mjeru odnosa koordinacije između lokalne samouprave i centralne vlasti što da ima za posljedicu veliki broj nesporazuma. **(Ante Markov)**

Ne prihvaća se.

Kako su poslovi prostornog planiranja izuzetno stručni i kompleksni, a istovremeno je postavljen zahtjev za njihovu decentralizaciju kako u izradi prostornih planova (na tržištu) tako i u upravljanju i uređivanju prostora na lokalnoj razini, ovim se zakonom uređuje donošenje podzakonskog propisa koji će definirati neophodne prostorne i urbanističke standarde za izradu dokumenata prostornog uređenja.

37. Smatra da je vrlo ozbiljno potrebno razmisliti o tome da li je predmetni prijedlog zakona efikasniji od postojećeg, te da ako nije znatno efikasniji da tada ne treba ići u donošenje novog zakona, jer da uvođenje svakog novog zakona izaziva posljedice vezano uz prilagodbu sustava. **(Nikica Valentić – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Tijekom izrade nacrtu Zakona napravljena je odgovarajuća analiza postojećeg stanja koja ukazuje na činjenicu da je pojedinačni akt lokacijske dozvole zamijenio sustavno i cjelovito planiranje nužno za racionalno i svrhovito gospodarenje prostorom, usklađen razvoj i zaštitu prostora. Osnovni koncept ovog Zakona bila je reafirmacija naročito urbanističkog planiranja za građevinska područja naselja uz učestvovanje javnosti i zaštite općeg interesa u postupku donošenja planova, te na temelju istih omogućavanje građenja ishodenjem građevne dozvole u jednom postupku bez lokacijske dozvole. Napominje se, da većina europskih zemalja ima sličan sustav prostornog planiranja kakav se predlaže ovim zakonom.

38. Upozorava da veliki broj općina i gradova neće moći financijski pratiti izradu prostorne dokumentacije, te u tom smislu upozorava i na kadrovske probleme. **(Nikica Valentić – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Izvorno pravo jedinica lokalne samouprave je da planira svoj prostor. Dokumenti prostornog uređenja – prostorni i urbanistički planovi su u naravi predinvesticija da bi se određeni zahvati u prostoru mogli realizirati, odnosno da bi se određeni prostor morao privesti namjeni sukladno proklamiranoj politici prostornog uređenja općina/gradova. Dakle, kroz realizaciju određenih zahvata u prostoru investicija uložena u izradu prostornih i urbanističkih planova se višestruko vraća. Prijelaznim sustavom ovog Zakona predviđena je obaveza donošenja novih dokumenata prostornog uređenja – prostornih i urbanističkih planova samo kada postoji stvarna potreba za istim. Dakle, svi dokumenti prostornog uređenja su na snazi bez obzira kada su doneseni, sve dok se jedinice lokalne samouprave ne odluče za realizaciju nekih novih zahvata u prostoru koji nisu predviđeni važećim prostornim planovima.

39. Smatra da je krajnje vrijeme da se u Hrvatskoj učini radikalni potez u sređivanju vlasničkih knjiga jer da bez toga nema investicija. **(Nikica Valentić – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Osim u kontekstu provedbe urbane komasacije, kako je to objašnjeno uz primjedbu pod brojem 54, sređivanje vlasničkih knjiga odnosno stanja ne može biti predmet ovog Zakona.

40. Smatra da susjedima treba osigurati sva prava da zaštite svoje interese, ali da oni susjedi koji ne ostvare svoja prava trebaju investitoru odgovarati za naknadu štete jer da se na taj način izbjegava šikana. **(Nikica Valentić – HDZ)**

Ne prihvaća se.

U svim postupcima prema predloženom prijedlogu zakona osigurana je zaštita prava građana kao investitora i kao "susjeda". Pitanje, pak, naknade za eventualnu štetu koja bi nastala u provedbi zahvata u prostoru nije i ne može biti predmet uređenja ovog Zakona jer ovo pitanje spada u područje obveznih odnosa koje je uređeno drugim propisima.

41. Pita se s kojim pravom bilo koji investitor treba financirati kanalizaciju za cijelu ulicu, a nakon toga kanalizacija svako priključenje naplaćuje svima ostalim. **(Nikica Valentić – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Ovim prijedlogom zakona ne uređuje se pitanje financiranja kanalizacije. Pitanje izgradnje kanalizacije kao objekta komunalne infrastrukture predmet je Zakona o komunalnom gospodarstvu.

Prijedlozi i mišljenja na pojedine članke

- **Članak 9.** Smatra da bi županijske i gradske zavode trebalo obvezati na izradu prostornih planova gradova i općina, a ne im to staviti samo kao mogućnost. **(Marijana Petir – klub HSS-a)**

Ne prihvaća se.

Velik dio poslova prostornog uređenja sukladno sadašnjim zakonskim propisima obavljaju pravne osobe registrirane za tu djelatnost, a na predloženi način županijski i gradski zavodi bili bi u povlaštenom položaju. Zakonom je potrebno jasno razgraničiti poslove prostornog uređenja koji su na tržištu od onih na proračunu.

- **Članak 10.** Smatra da za obavljanje poslova propisanih ovim člankom nije potrebno osnivati županijski i gradski upravni odjel jer da njihove poslove mogu obavljati županijski i gradski zavodi, te da nije potrebno dupliranje službi i dodatno trošenje novaca poreznih obveznika. **(Marijana Petir – klub HSS-a i Božidar Kalameta - HDZ)**

- **Članak 10.** Smatra da nije potrebno osnivanje županijskih odnosno Gradskog upravnih odijela koje županijska uprava sada nema radi izdavanja čitavog niza suglasnosti, što da bi nepotrebno opterećivalo proračune županija. **(Božidar Kalameta – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Odredbom članka 180. prijedlog Zakona određeno je da poslove današnjih službi za prostorno uređenje u uredima državne uprave nastavljaju obavljati županijski odnosno gradski upravni odjeli. Županijski i gradski zavod za prostorno uređenje su stručne institucije osnovane za izradu i praćenje dokumenata prostornog uređenja, pa istovremeno ne mogu biti nadležni i za provođenje istih.

- **Članak 18.** Odredbu ovog članka smatra neefikasnom jer da je propisani način spor i jer ne slijedi nikakva sankcija za lijene i neodgovorne osobe, pa predlaže drugačiju stipulaciju iste:

" Ministarstvo i tijelo područne, (regionalne) i lokalne samouprave, pribavljaju dokumente i podatke potrebne za uspostavu i vođenje informacijskog sustava te za izradu dokumenata praćenja stanja u prostoru i dokumenata prostornog uređenja.

Poslove iz stavka 1. Ministarstva, odnosno tijelo područne (regionalne) samouprave mogu povjeriti pravnoj osobi s javnim ovlastima koja je te poslove dužna obaviti u najkraćem mogućem roku pod prijetnjom kazne propisane posebnim ili ovim zakonom.

Rok iz stavka 2. ne može biti duži od . . . "

(Katica Sedmak)

Ne prihvaća se.

Primjedba se suštinski ne odnosi na odredbu članka 18., kojim se obvezuju tijela državne uprave i pravne osobe s javnim ovlastima na davanje podataka i dokumenata iz svog djelokruga rada bez naknade, iz razloga što se ista financiraju iz državnog proračuna.

Danas se te usluge u većini slučajeva naplaćuju, jer ova pitanja nisu regulirana zakonom, a predloženo rješenje će u konačnici rezultirati i smanjenjem troškova izrade dokumenata prostornog uređenja.

- **Članak 20.** Smatra da izvješće o stanju u prostoru treba sadržavati i stanje prostornih i urbanističkih barijera koje mogu ometati mobilnost osoba s teškoćama u kretanju. **(Jadranka Kosor – HDZ)**

Prihvaća se djelomično.

Nepotrebno je mijenjati odredbu ovog članka, jer je u stavku 2. alineja 4. navedeno "drugi elementi od važnosti za prostor" što uključuje sve posebnosti na promatranom području u odnosu na postojeće i planirano stanje u prostoru, pa se tako odnosi i na prostorne barijere za nesmetano kretanje osoba s invaliditetom.

- **Članak 21. i članak 100.** Smatra da se uređenje građevinskog zemljišta treba temeljiti na detaljnom planu uređenja, a ne na programu mjera jer da se iz tog plana može točno izračunati trošak infrastrukture i razdijeliti na

vlasnike građevnih čestica i na taj način postići socijalno pravedno korištenje građevinskog zemljišta. **(Dragutin Vrus)**

Ne prihvaća se.

Uređenje građevinskog zemljišta nije moguće temeljiti samo na detaljnom planu uređenja iako je to bilo jedno od osnovnih polazišta ovog prijedloga zakona, iz razloga jer je odredbama članaka 103. do 105. određeno u kojim se slučajevima na građevinskom zemljištu može graditi, a što znači i uređivati to zemljište unutar planiranog građevinskog područja.

- **Članak 27., 28., 30., 33., 34., 36., 40., 43. i 47.** Smatra da je u ove članke potrebno ugraditi i osiguravanje uvjeta pristupačnosti za osobe s teškoćama u kretanju. **(Marijana Petir – klub HSS i Jadranka Kosor – HDZ)**

Prihvaća se djelomično.

U članak 22. dodan je stavak 3. koji glasi:

"Dokumenti prostornog uređenja ovisno o sadržaju i obuhvatu moraju sadržavati uvjete za sprječavanje prostornih barijera koje propisuje ministar Pravilnikom."

- **Članak 33.** Smatra da bi u prostornom planu Grada Zagreba trebalo jače naglasiti potrebu za razvojem, unapređivanjem i povećanjem ukupne površine zelenih prostora, parkova i dječjih igrališta jer da su one danas pod izuzetnim atakom urbanizacije. **(Dr. Zdenko Franić)**

Ne prihvaća se.

Primjedba je predmet Uredbe o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske iz odredbe članka 58. Prijedloga zakona, a koja će regulirati i standardizirati kriterije za izradu dokumenata prostornog uređenja u odnosu na određivanje minimalnih površina za određene namjene pa tako i za zelene površine.

- **Članak 37.** Smatra logičnim da se za prostorne planove grada ili općine i generalne urbanističke planove daje prethodno mišljenje županijskog zavoda kao stručnog tijela dok da je suglasnost županijskog samoupravnog odjela potpuno nepotrebna. **(Božidar Kalameta – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Obzirom da se još uvijek uspostavlja decentraliziran sustav prostornog planiranja (proces) nužno je u postupku donošenja planova osigurati zakonitost i usklađenost plana užeg područja s planom šireg područja, a što su poslovi u nadležnosti upravnog odjela.

- **Članak 38.** Smatra da je prihvatljivija alternativa predloženog rješenja prema kojemu odluke o lokacijskim uvjetima za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku donosi Vlada RH, ali misli da bi ipak bilo najbolje da se ova odluka donosi u suglasnosti s Hrvatskim saborom. **(Katica Sedmak)**

Ne prihvaća se.

Zahvati u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku planiraju se strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske i to je dokument

prostornog uređenja kojeg donosi Hrvatski sabor. Imajući u vidu navedeno kao i činjenicu da odluka o lokacijskim uvjetima predstavlja provedbeni dokument navedene strategije, kao i veliki broj takvih odluka, smatramo da nije potrebno da Hrvatski sabor još jednom daje suglasnost na takve zahvate.

- **Članak 45. i 51.** Smatra da se propisivanjem obveze pribavljanja suglasnosti na urbanistički plan uređenja i detaljni plan uređenja omalovažava gradske i općinske vijećnike te djelatnike zaposlene u gradovima i općinama jer da oni sami znaju pročitati što je sukladno važećeg prostornom planu šireg područja. Zato se apsolutno protivi uvođenju ovakvih suglasnosti. **(Božidar Kalameta – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Odredbom navedenih članaka ne ulazi se u samoupravni djelokrug rada jedinice lokalne samouprave u smislu provođenja politike prostornog uređenja svog područja, već se kroz izdavanje suglasnosti kontrolira samo zakonitost ovih dokumenata prostornog uređenja, a što je u djelokrugu rada županijskog i gradskog upravnog odjela.

- **Članak 57.** Pribavljanje suglasnosti Ministarstva na planove koji obuhvaćaju pojas kopna 300 m od obalne crte smatra nepotrebnim birokratiziranjem. **(Božidar Kalameta – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Obalno područje mora u ovom Nacrtu zakona kao i u važećem zakonu, te u svim prethodnim zakonima iz ovog područja djelatnosti, uvijek je imalo kategoriju osobito vrijednog prostora od posebnog interesa za Državu. Međutim, današnje u velikom dijelu devastirano stanje tog područja i to ne samo bespravnom već i legalnom izgradnjom obvezuje Državu na veću skrb o tom prostoru.

- **Članak 57.** Predlaže da Zakon o prostornom uređenju uvede jednu novu kategoriju koja bi obuhvaćala obalu i obalni pojas kao jedinstvenu cjelinu u kojoj je poznato postupanje, a ne da se treba u tu svrhu tražiti suglasnost Vlade RH ili Ministarstva za svaku intervenciju, s time da ovo postupanje ne smije nužno biti restriktivno niti zaustaviti razvoj. **(Ante Markov)**

Ne prihvaća se.

Izdavanje suglasnosti bilo bi nužno i u slučaju koji se predlaže jer je smisao suglasnosti provjera poštivanja zakonitosti dokumenta prostornog uređenja.

- **Članak 69.** Propisani rok od 15 dana za izdavanje izvoda iz dokumentacije prostornog uređenja u današnjoj eri informatizacije smatra predugim, pa predlaže kraći rok, a tamo gdje podaci nisu umreženi predlaže dugi rok. **(Katica Sedmak)**

Ne prihvaća se.

Rok od 15 dana predstavlja krajnji roka za izdavanje izvoda što znači da će se izvodi redovito izdavati brže, a to pogotovo tamo gdje su planovi digitalizirani.

- **Članak 89.** Rok od 30 dana za obavještanje predlagatelja o polazištima za izradu nacrtu lokacijskog projekta određen ovim člankom smatra predugačkim. **(Katica Sedmak)**

Ne prihvaća se.

Rok od 30 dana ne smatra se predugačkim jer je u tom vremenu potrebno utvrditi je li zahvat u skladu ne samo s dokumentima prostornog uređenja, već i da li je u skladu s zakonima i propisima na temelju kojih se donosi odluka o lokacijskim uvjetima. Naime, sukladno stavku 2. ovog članka nadležno tijelo može, kada to ocjeni potrebnim, od drugih tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima zatražiti mišljenje o prijedlogu stranke koje su ovi dužni dostaviti u roku od 15 dana. Dakle na temelju dokumenata prostornog uređenja, posebnih zakona i prikupljenih mišljenja nadležno tijelo treba obavijestiti predlagatelja o polazištima za izradu nacrtu lokacijskog projekta te o stručnim podlogama koje je potrebno pribaviti u svrhu njegove izrade. Imajući na umu navedeno kao i stručni značaj opisanog postupka rok od 30 dana ocjenjuje se realnim.

- **Članak 99.** Predlaže uz već navedene radove i radnje za uređenje građevinskog zemljišta dodati i vrtno uređenje tj. ozelenjavanje kako bi se prilikom gradnje osigurao prostor za zelene površine. **(Marijana Petir – klub HSS-a)**

Prihvaća se djelomično.

Ovaj prijedlog je sadržan u predmetnoj odredbi jer su zelene površine objekti odnosno uređaji komunalne infrastrukture, a čija organizacija izgradnje je obuhvaćena alinejom 5.

- **Članak 103.** Smatra da odredbu ovog članka, prema kojoj se iznimno zahvati u prostoru od važnosti za RH, županiju i Grad Zagreb mogu provoditi bez detaljnog urbanističkog plana, treba preispitati jer da se postavlja pitanje tko će biti odgovoran i snositi posljedice eventualno pogrešne procjene odnosno odluke. **(Katica Sedmak)**

Ne prihvaća se.

Odgovornost za rješenja dana odlukom o lokacijskim uvjetima snose, isto kao i kod detaljnog urbanističkog plana, stručni izrađivač prijedloga lokacijskih uvjeta odnosno plana, te tijelo koje ga donosi.

- **Članak 104.** Smatra da treba jasno napisati tko će odlučivati o iznimci iz stavka 3. ovog članka. **(Marina Matulović Dropulić – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Stavak 3. ovog članka ne propisuje nikakvu iznimku već određuje objekte i uređaje osnovne komunalne infrastrukture.

- **Članak 109.** Smatra da formulaciju ovog članka treba proraditi i precizirati jer da predložena formulacija otvara širom vrata mogućoj uzurpaciji vlasništva. **(Katica Sedmak)**

Ne prihvaća se.

Naime, samo izvlaštenje se mora provesti prema Zakonu o izvlaštenju, a koji zakon onemogućava uzurpaciju vlasništva.

- **Članak 124.** Smatra da bi gradovi iznad 30.000 stanovnika trebali imati ovlaštenje da samostalno vrše komasaciju, a ne da to za njih radi županija i država. **(Marina Matulović Dropulić – HDZ)**

Ne prihvaća se.

Svaki grad odnosno općina potpuno samostalno odlučuje kada i na kojem području će se provoditi komasacija, kako će izgledati građevne čestice formirane u komasaciji, te sam obavlja sve radnje potrebne za pokretanje postupka komasacije, te većinu radnji potrebnih za samu provedbu postupka komasacije, dok županija provodi samo postupak komasacije, a što je nužno zbog zahtjeva nepristranosti i objektivnosti. Naime, ne može grad sam odlučivati o svojem zahtjevu.

- **Članak 126.** Nije suglasna da se naknada za rad u komasacijskom povjerenstvu daje onim članovima koji obavljaju taj posao u radnom vremenu i za to primaju plaću na svom radnom mjestu. **(Marijana Petir – klub HSS-a)**

Ne prihvaća se.

Rad u komasacijskom povjerenstvu predstavlja izuzetno naporan, složen i odgovoran posao za kojeg članovi moraju biti adekvatno zainteresirani odnosno stimulirani, jer je bez toga, dakle bez adekvatne naknade teško očekivati pozitivne rezultate.

- **Članak 165.** Predlaže radi transparentnosti postupka izmijeniti ovaj članak koji predviđa mogućnost prodaje nekretnina u vlasništvu jedinice lokalne i područne samouprave bez javnog natječaja. **(Marijana Petir – klub HSS-a)**

Ne prihvaća se.

Predložena odredba je u potpunosti transparentna i određena.

- **Članak 188. i 189.** Smatra da podzakonske propise potrebne za provedbu ovog zakona nije moguće donijeti u propisanim rokovima ukoliko već nisu pripremljeni, te da se radi o kompleksnom sustavu kojega je potrebno sagledati u cjelini. **(Ivo Baica)**

Ne prihvaća se.

Smatramo da ima dovoljno vremena da se donesu svi podzakonski propisi koji će omogućiti primjenu zakona.

Prijedlozi i mišljenja dani u široj stručnoj raspravi pred Odborom za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Hrvatskog sabora koji nisu prihvaćeni s razlozima neprihvatanja

1. Cilj zakona mora biti racionalno gospodarenje i zaštita prostora te istovremeno stvaranje svih preduvjeta za razvoj tamo gdje je to moguće i dopustivo.

Zakon odgovara navedenim ciljevima i određuje aktivnosti kojima se stvaraju preduvjeti za razvoj koji se odnose na prostorno uređenje (članak 1. i 2. Zakona).

2. Sustav prostornog uređenja mora uvažavati zajednička obilježja i različite prirodne osobitosti, razvijenost, naseljenost, različitost krajobraza i zaštitu okoliša te druge značajke pojedinih područja, te s time uskladiti različite interese korištenja prostora.

Sustav određuje obvezu uvažavanja zajedničkih obilježja i specifičnosti područja, te obvezu usklađenja interesa korisnika prostora (Članci 1. 3. i dalje kroz odredbe o sadržaju dokumenata).

3. Predložena zakonska rješenja, koja su većim dijelom nejasno formulirana, ne mogu odgovoriti postavljenim ciljevima, kvalitetnije u odnosu na važeći Zakon. Slijedom toga nema garancije za sređivanje sadašnjega kaotičnog stanja u prostoru. Takovo stanje je posljedica neprovođenja važećeg Zakona koje se ne može sankcionirati samo donošenjem novoga zakonskog teksta. Temeljni je problem, danas, veliko kašnjenje u donošenju ili nepostojanje prostorno-planskih dokumenata na razini lokalne uprave i samouprave, dug i iscrpljujući postupak ishoda lokacijske i građevne dozvole, te njihova visoka cijena. To su, ujedno, već godinama značajni generatori bespravne gradnje i devastacije vrijednih područja. Zbog toga bi bilo uputnije da je istovremeno u saborsku proceduru upućen i prijedlog izmjena i dopuna Zakona o gradnji.

Ne prihvaća se generalna ocjena da su zakonska rješenja nejasna i da ne mogu ostvariti kvalitetniji pomak u odnosu na sadašnji zakon. Već ključna postavka Zakona da razluči izgrađeni i neizgrađeni prostor uz obvezu uređenja zemljišta i primjereno tome odgovarajuće planske i provedbene instrumente (urbana komasacija n.p.) velik je pomak u sređivanju sadašnjeg kaotičnog stanja u prostoru, ali te zadatke moraju odgovorno obavljati tijela na svim razinama u okviru svojih obveza, kao i do sada. To se stanje može spriječiti donošenjem i provođenjem planova što je ovim zakonom znatno preciznije određeno uz uvođenje različitih specifičnih sankcija. Postupak se skraćuje tako što je određena samo jedna (građevinska) dozvola a ne dvije kao dosada, zatim jedinstvenim postupkom izrade i donošenja za neke planove (PPUG i GUP u nekim slučajevima). Zakon o građenju je izrađen.

4. U izradi Prijedloga zakona izostao je partnerski odnos Ministarstva i struke.

Ovakvo stajalište nije moguće prihvatiti. Naime, predmetni Prijedlog zakona izrađen je uz ostalo i na temelju prednacrtu prijedloga zakona te brojnih mišljenja, prijedloga i primjedbi stručnih subjekata danih na taj prednacrt. Ova mišljenja, prijedloge i primjedbe, od kojih su mnoga djelomično ili u cijelosti prihvaćena, dali su županijski uredi za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Gradski zavod za planiranje razvoja grada i zaštitu okoliša, županijski zavodi za prostorno uređenje, Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu i njeni pojedini članovi, Udruženje arhitekata Hrvatske i njegovi pojedini članovi, Hrvatski savez građevinskih inženjera, Hrvatski savez udruga tjelesnih invalida, Udruga poslodavaca u graditeljstvu, Plan d.d. iz Zagreba, Urbing d.o.o. iz Zagreba, Urbos d.o.o. iz Splita, Zavod za prostorno planiranje d.d. iz Osijeka, Urbanistički institut Hrvatske d.d. iz Zagreba, Urbanistički zavod Grada Zagreba d.d. iz Zagreba i Hidroprojekt - ing d.o.o. iz Zagreba. Činjenica što mišljenje, prijedlog ili primjedba kojeg od navedenih subjekata nije uvaženo ili nije uvaženo u cijelosti nikako ne može značiti da je u izradi Prijedloga zakona izostao partnerski odnos ministarstva i struke.

5. Zakon je koncepcijski dosljedan nastavak dosadašnje zakonodavne prakse bez poboljšanja postojećeg načina funkcioniranja sustava. Načelno se nude neka relativno dobra ali neprovediva rješenja zbog pravne neusklađenosti s drugim zakonima.

U načelu je točna konstatacija da je predmetni Prijedlog zakona dosljedan nastavak dosadašnje zakonodavne prakse i to onih dijelova, valja dodati koji su se u svojoj primjeni pokazali dobrima. U preostalom dijelu ova je konstatacija proturječna sama sebi. Naime, u prvoj se rečenici konstatira da predmetni prijedlog zakona ne daje poboljšanja postojećeg načina funkcioniranja sustava, dok se u drugoj rečenici konstatira da se načelno nude neka dobra rješenja! Tvrdnja o neprovedivosti dobrih ali neprovedivih rješenja zbog pravne neusklađenosti s drugim zakonima nije osnovana. Predmetni tekst prijedloga zakona prije upućivanja Hrvatskom saboru prošao je postupak usaglašavanja u kojemu je aktivno sudjelovao Ured za zakonodavstvo Vlade Republike Hrvatske, stručne skupine vladinih koordinacija, sva ministarstva i Državna geodetske uprava.

6. Zakon nije realan za provedbu i gospodarski je upitno opravdan. Naš sustav planiranja je različit od europskih a za prilagodbe je potrebno realno vrijeme. Novi sustav planiranja moguće je očekivati tek nakon višegodišnje primjene zakona ali novi instrumenti provedbe politike uređenja prostora već sada moraju biti jasni, upotrebljivi i usporedivi s europskim.

Sustav planiranja se ovim zakonom ne mijenja i usklađen je sa usporedivim rješenjima nekih europskih zemalja (nema jedinstvenih EU propisa). Ključne promjene odnose se na provedbu i ti se dijelovi zakona upravo i usklađuju s europskim, primjerice kroz odredbe o uređenju zemljišta, urbanu komasaciju i izgradnju na neizgrađenim dijelovima prostora na temelju detaljnijih planova. Obveze u tom pogledu uspostavljaju se obazrivo tako da omogućavaju pripremu i prilagodbu kako nadležnih tijela, tako i planova što

neće usporiti investicijske procese pod uvjetom da se na vrijeme obave svi poslovi, jer se investicije ionako ne mogu realizirati bez odgovarajuće planske pripreme i uređenja zemljišta.

7. Nije osigurana jasna i nedvosmislena zaštita javnog interesa.

Ne prihvaća se. Javni interes je određen kroz cijeli sustav i instrumente, a osobito kroz postupke javne rasprave o dokumentima prostornog uređenja, uspostavu informacijskog sustava s dostupnim podacima svim korisnicima prostora, utvrđivanjem prostornih normi i standarda što će se pobliže regulirati posebnim propisima.

8. Ne uvažava se obrazloženje predlagatelja o posljedicama koje će donošenjem zakona proisteći jer se neće pojednostavniti postupak donošenja niti će se smanjiti cijena izrade dokumenata prostornog uređenja. Osim toga, provedba Zakona, u tekstu kako je predložen, značajno će usporiti i odgoditi investicijske procese.

Postupak donošenja određen je u skladu s načelima javnosti, integralnog planiranja i usaglašavanja interesa korisnika prostora, obvezama u dostavi podataka. Investicijski procesi nisu bili do sada niti će biti ubuduće neopravdano usporeni radi sustava koji pokriva sve nužne aspekte gospodarenja prostorom, ciljeve svrsishodnog korištenja i zaštite prostora te prava i obveza subjekata. Sve to imat će pozitivne učinke na pojednostavljenje postupka ako svi subjekti izvrše svoje obveze u tom procesu. Zakon i podzakonski akti stvorit će uvjete za smanjenje cijene izrade planova uspostavom informacijskog sustava i podataka o prostoru koji će biti na raspolaganju prilikom pripreme i izrade planova, pravodobnim programiranjem aktivnosti kroz dokumente praćenja (Izvešća i Programi mjera), obavljanjem pripremnih radova i polazišta prije ugovaranja izrade planova, sudjelovanjem županijskih zavoda u pripremi izrade lokalnih planova, jedinstvenim postupkom ili jednim planom za neke gradove i drugim odredbama.

9. Predloženi zakon nije prihvatljiv za daljnju doradu pa bi se trebalo zastati sa saborskom procedurom radi izrade novoga zakonskog prijedloga. Tekst novog prijedloga mora biti izrađen u suradnji sa svim sudionicima u procesu prostornog planiranja i uređivanja prostora te usklađen s propisima EU radi olakšavanja i ubrzanja procesa ulaganja. Za izradu novog teksta predloženo je osnivanje ekspertne skupine pri nadležnom ministarstvu koja bi okupila predstavnike struke, stručnih institucija i pojedinaca, državnih, županijskih stručnih tijela s time da je Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu izrazila spremnost na potpunu suradnju uključujući i financijsku potporu.

Predmetni prijedlog zakona je izrađen u suradnji sa svim sudionicima procesa prostornog uređenja kako je to naprijed opisano, dok je hrvatski sustav prostornog i urbanističkog planiranja već više desetljeća isti odnosno sličan i kompatibilan ovim sustavima u zapadnoj Europi. Novine koje se žele uvesti predmetnim prijedlogom zakon po uzoru na zapadno-europske zemlje uglavnom se odnose na sferu provedbe prostornih i urbanističkih planova, tj. na sustav uređenja građevinskog zemljišta. pri tome valja istaknuti da potreba za

uvođenjem ovih novina proizlazi iz potrebe i želje za poboljšanjem, odnosno omogućavanjem funkcioniranja ovog sustava, a ne iz formalne potrebe ili nužnosti za usklađivanje ovog sustava propisima europske unije, kojih uzgred rečeno u ovoj oblasti nema.

10. Zakon nije realan niti u financijskom smislu. Nije točna konstatacija predlagatelja da će se smanjiti cijena financiranja jer se samo radi o preraspodjeli. Potrebna sredstva bi se ubuduće namirivala ne iz državnog proračuna već iz proračuna jedinice lokalne samouprave.

Iz primjedbe nije razvidno o kakvom je financiranju riječ. Ako se misli na izradu dokumenata prostornog uređenja ti će troškovi biti manji i to po slijedećim osnovama: sve općine neće morati donositi prostorne planove (one koje ne planiraju značajniji razvoj i one u zaštićenim područjima - NP i PP), obveza izrade GUP-a pomaknuta je na veličinu gradova od 30.000 stanovnika (do sada 15.000), uspostavljanjem informacijskog sustava i preciznijim obvezama subjekata u dostavi podataka smanjit će se troškovi pribavljanja podataka, Uredbom o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta propisat će se dio materije koja se je obrađivala u prostornim planovima. Potrebna sredstva će se kao i do sada, u skladu s nadležnostima, osiguravati iz državnog i lokalnih proračuna te drugih izvora (članak 70.).

11. Investitoru se ne skraćuje vrijeme od ideje do realizacije gradnje niti se pojednostavljuje administrativna procedura. Bilo bi nužno da ta procedura bude na razini EU te da investitor bude siguran može li i pod kojim uvjetima graditi na određenom zemljištu te da uz realnu procjenu troškova investicije.

Investitoru se skraćuje vrijeme od ideje do realizacije jer se umjesto do sada obvezne dvije dozvole određuje samo jedna. Cijeli će sustav prostornog uređenja u navedenom smislu biti učinkovit ako se aktivnosti prostornog uređenja provode kontinuirano (ne u zadnji čas, na zahtjev investitora) i osiguraju potpune informacije o mogućnosti gradnje. U tom procesu osobito će uspostava infosustava i pravodobno donošenje prostornih planova (i to na stupnju određenosti-detaljnosti kakav je potreban za određeni zahvat u određenom tipu prostora) omogućiti jasnoću uvjeta pod kojima se može graditi na nekom zemljištu. To su okviri kakve imaju i europske zemlje.

12. Tekst predloženog zakona nije dovoljno jasan za korisnike i administraciju. To će pospešiti različita tumačenja u kompliciranoj i dugotrajnoj proceduri te otvoriti mogućnost korupcije ali i destimulirati ulaganja u izgradnju.

Stajalište o nedovoljnoj jasnoći predloženog teksta, kompliciranoj i dugotrajnoj proceduri, te otvaranju mogućnosti korupcije je paušalna (ne navodi se na što se odnosi) i način potkrijepljeno, pa se o istom nije moguće detaljno očitovati. Općenito se može reći da se je prilikom izrade predmetnog teksta, uz ostalo, vodilo računa upravo o tome da pojmovi kojima se koristi budu jasni, na nadležnosti pojedinih subjekata budu jasno i precizno određene i međusobno jasno razgraničene (nadležnost pojedinih subjekata su taksativno navedene u glavi II. Prijedloga zakona), te da postupci koji se provode prema ovom zakonu budu što jednostavniji, ali da njihova provedba bude propisana optimalno detaljno - tako da se izbjegne potreba tumačenja normi, a da se istovremeno

omogućiti nužna sloboda radi primjerene prilagodbe konkretnom slučaju. ukidanje lokacijske dozvole i njena zamjena detaljnim planovima (tamo gdje je to nužno) i drugim planovima sa sadržajem koji omogućuje izravnu izradu glavnog projekta i ishođenje građevne dozvole, dakle bez posrednog interpretativnog akta, smatramo upravnom mjerom, uz ostalo, povećanja pravne sigurnosti i smanjenja mogućnosti zloupotrebe (korupcije), a što po prirodi stvari upravo pogoduje ulaganja.

13. Potrebno je razgraničiti prostorno uređenje koje je obveza Države, a odnosi se na cijeli državni prostor i regionalno planiranje. urbanističko planiranje potrebno je, u cijelosti, biti u nadležnosti jedinica lokalne samouprave.

Prostorno uređenje jasno je razlučeno na razine: državna, županijska, lokalna, a urbanističko planiranje je u nadležnosti lokalne samouprave.

14. Tekst predloženog zakona treba sustavno strukturirati, nema logičan oblik, a u općim odredbama treba definirati pojmove, odrediti sadržaj i način izrade dokumenata. Nije jasno utvrđeno tko što radi, posebno se to odnosi na zavode i upravne odjele.

Tekst predloženog zakona jest sustavno strukturiran, a sadržaj njegovih pojedinih dijelova logički, te strukovno i formalno pravno predstavlja cjeline. Zato ovakav paušalni prijedlog nije moguće uvažiti. Sadržaj dokumenata prostornog uređenja za razinu zakona dostatno je određen u Glavi IV. Prijedloga zakona, dok je određivanje detaljnog sadržaja tih dokumenata predmet podzakonskih propisa iz članka 58., 59. i 60. Prijedloga zakona. način izrade i donošenja istih dokumenata, pak, uređen je Odjeljkom 2. Glave III. predmetnog Prijedloga zakona, pri čemu valja istaknuti da značajan broj članaka ovog odjeljka u odnosu na važeći zakon predstavlja novinu (čl. 61. do čl. 68.). Međutim, preispitati će se potreba za određivanjem osnova metodologije izrade dokumenata prostornog uređenja podzakonskim propisom. Djelokrug rada županijskih odnosno Gradskog zavoda za prostorno uređenje precizno je određen u članku 9. županijskih odnosno gradskog upravnog odjela člankom 10., a gradskog odnosno općinskog upravnog odjela člankom 11. Prijedloga zakona.

15. Kako će upravni odjeli gradova i općina (**članak 11.**) na pravi stručan način moći pratiti stanje u prostoru, provedbu planova i voditi dokumentaciju prostora ako nisu stranke u postupku pa im se izravno ne dostavljaju sve isprave i dokumenti.

Upravni odjeli gradova i općina pratit će stanje u prostoru korištenjem podataka iz informacijskog sustava prostornog uređenja u kojega će ujedno i unositi odgovarajuće podatke sa svoje razine. Naime, Prijedlogom zakona obvezuje se kako Ministarstvo tako i regionalna i lokalna samouprava na uspostavu informacijskog sustava prostornog uređenja (članci 16. - 19.) a koji će se sadržaj, način vođenja kao i relevantni obvezni pokazatelji utvrditi Uredbom Vlade Republike Hrvatske (čl. 19.).

16. Postavlja se pitanje opravdanosti (**članak 12.**) omogućeno osnivanje gradskih zavoda koji preuzimaju poslove upravnih odjela u čijoj bi nadležnosti bila samo izrada prostornog plana uređenja i generalnog

urbanističkog plana. Stoga je nužno da se nadležnost zavoda proširi i na izradu ostalih urbanističkih planova. Zašto je predviđen zakonski rok za osnivanje gradskih zavoda, tek nakon donošenja određenih planova.

Gradski zavodi koje gradovi mogu osnovati (fakultativno), ako se osnuju preuzimaju sve poslove gradskog upravnog odjela (to je izričito propisano čl. 12. Prijedloga zakona), što znači da u nadležnosti tog Zavoda nije samo izrada prostornog plana uređenja i Generalnog urbanističkog plana, već i svi poslovi gradskog upravnog odjela iz članka 11. Prijedloga zakona. Zato opravdanost, zapravo racionalnost, propisivanja mogućnosti osnivanja gradskih zavoda nije upitna. Proširiti nadležnost ovog zavoda na izradu drugih dokumenata prostornog uređenja (na urbanističke planove) bilo bi u suprotnosti sa zahtjevima da se izrada dokumenata prostornog uređenja prepusti u cijelosti tržištu. Sukob ovih međusobno suprotavljenih zahtjeva rješava se predmetnim prijedlogom zakona tako da se uvažavaju opravdani argumenti oba zahtjeva uz istovremeno odbacivanje odnosno ublaženje negativnih posljedica koje bi izazvalo apsolutno uvažavanje samo jednog od tih zahtjeva. Zato smatramo da je predloženo rješenje optimalno.

17. Predviđeno je da izvješće o stanju u prostoru radi zavod, ali za svoje područje. Međutim, nije jasno kako će i tko izraditi izvješće kada se radi o prostoru s posebnim obilježjima, a koji se prostire na području dvije ili više županija.

Područja posebnih obilježja od interesa za Državu (NP i PP) obrađuju se u Izvješćima i Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru Države (za izradu nadležno Ministarstvo), a za ostala područja u tim dokumentima županija, odnosno gradova i općina.

18. Nisu prihvatljivi bezuspješni pokušaji o sprečavanju sukoba nadležnosti kada je riječ o prostornim planovima posebnih obilježja (nacionalni parkovi i parkovi prirode) s županijskim odnosno općinskim planovima na čijem su području. Naime, člankom 38. stavak 4. je predviđeno da se prostorni plan grada ili općine ne donosi za područje koje se nalazi unutar granica parka. Na predložen način krši se pravo lokalne samouprave na svoj prostor, odnosno na pravo da sudjeluje u i odlučuje o svom prostoru. ne može se dio zaštićenog područja općine, naprosto, izuzeti iz njenog plana. Prostorni plan općine trebao bi pokrivati cijelo područje, a pod kojim kondicijama stvar je dogovora.

Odredbom članka 38. upravo se izbjegava sukob nadležnosti budući da je područje za koje plan donosi Hrvatski Sabor (nacionalni parkovi, parkovi prirode) u nadležnosti Države. Time se ne isključuje pravo lokalne zajednice da sudjeluje u procesu izrade i donošenja, te da zahtjeva zadovoljenje svojih interesa u skladu s Zakonima koji vrijede za takva područja. Tako će i urbanističke planove u takvim područjima donositi jedinica lokalne samouprave (ako je situacija takva - primjerice Karlobag u Parku prirode Velebit), ali u skladu s propozicijama određenim u planu zaštićenog područja, odnosno nadležne institucije za zaštitu prirode. No to se ne regulira dogovorom kako se navodi u primjedbi već u skladu s Zakonom i nadležnostima.

19. Prihvatljiva je mogućnost predviđena **člankom 41.** stavak 4. da se generalni urbanistički plan, u određenim slučajevima, izrađuje u istom postupku s prostornim planom uređenja grada. međutim, nije razvidno koje sve elemente mora sadržavati takav plan, odnosno koji elementi plana šireg područja moraju biti obuhvaćeni jedinstvenim planom.

Primjedba se djelomično prihvaća. Kada se PPUG i GUP donose u jedinstvenom postupku ostaje sadržaj posebno za svaki plan, ali se objedinjava postupak izrade i donošenja. Kada je to jedinstveni plan on sadrži elemente obje razine, a Pravilnikom o sadržaju planova odrediti će se pobliže sadržaj takvog dokumenta kao što je to određeno i za ostale planove.

20. Područje za koje je obvezno donošenje detaljnog plana uređenja određuje se urbanističkim planom šireg područja ili prostornim planom (**članak 50.**), a nigdje se ne spominje program mjera koji je glavno polazište za njegovu. U stavku 2. se ograničava izrada i donošenje toga detaljnog plana jer bi to bilo moguće tek nakon donošenja generalnog urbanističkog, odnosno urbanističkog plana uređenja. Nije jasno kako će se u tom razdoblju, bez detaljnog plana uređenja, odobravati gradnja.

Primjedba se djelomično prihvaća i to na slijedeći način: i dalje ostaje odredba da se planom šireg područja odredi obveza izrade urbanističkog i/ili detaljnog plana ali se Programom može odrediti obuhvat (u tom smislu izvršit će se dopuna teksta Zakona). Ovakvo rješenje je dosljedno zato što se planska obveza može odrediti samo temeljem šireg planskog sagledavanja, dakle planom šireg područja, a ne kao do sada i Programom mjera što je rezultiralo dvojnim sustavom odredbi (planom i programom). Program mjera međutim tu obvezu stavlja u kontekst aktivnosti na provedbi plana šireg područja, u skladu s mogućnostima i prioritetima i to za samo dvije godine. Stoga taj dokument može odrediti da se u slijedećem dvogodišnjem razdoblju izrađuje plan samo dijela područja za koje je obavezan DPU ali onog koji predstavlja funkcionalnu cjelinu i etapu realizacije.

21. Podržava se intencija predlagatelja o potrebi zaštite obalnog prostora, međutim vrlo je upitno može li se to učinkovito provesti, temeljem **članka 57.** Postupak je suviše složen i neće se postići namjeravana svrha jer je za svaki plan, koji obuhvaća obalni pojas od 300 metara, obavezno ishoditi mišljenje Ministarstva. doda li se tome i obveza rokovi ishoda suglasnosti županijskih zavoda i upravnih odjela doći će do zastoja i blokade u donošenju planova uz nezadovoljstvo struke i potencijalnih investitora.

Sve mediteranske zemlje imaju odgovarajući propis za zaštitu obalnog područja i instrument kontrole s razine Države. Iz uvida u prostorne planove razvidan je enorman pritisak gradnje na obalnom području uz potporu jedinica lokalne samouprave pozivajući se na interes razvoja gospodarstva poglavito turizma. No u većini slučajeva je riječ o privatnom interesu, na najvrednijim potezima obale, bez dokazanog gospodarskog učinka za zajednicu i sve to na području od posebnog interesa za Državu. Primjedba se djelomično prihvaća te će se razmotriti opravdanost ishoda suglasnosti za sve planove, uvažavajući pri tom odredbu da se za to područje donosi poseban propis (članak 57.) i da se suglasnost daje na Prostorni plan županije.

22. Dvojbeno je očekivati pojednostavljenje izrade i procedure donošenja dokumenata prostornog uređenja. Za donošenje prostornih planova uređenja grada i općine i za sve urbanističke planove predviđeno je pribavljanje suglasnosti nadležnog upravnog odjela višeg ranga i to još uz prethodno mišljenje nadležnog zavoda. Osim toga, Ministarstvo mora dati mišljenje na urbanistički plan uređenja i detaljne planove uređenja ako se na tom području nalaze objekti od važnosti za Državu, međutim nije jasno zašto takovo mišljenje nije potrebno za generalne urbanističke planove.

Pojednostavljenje donošenja neće se postići ispuštanjem djelovanja po kriteriju nadležnosti neke razine ili tijela već uvođenjem učinkovitijih postupaka s jasnim kompetencijama subjekata u tim procesima. To je pobliže regulirano podzakonskim aktom o postupku donošenja ali i preciznijim sadržajem i drugim obvezujućim elementima planova što je već određeno Prijedlogom Zakona (primjerice odredbe koje definiraju neposrednu i posrednu provedivost nekog plana). Obveza suglasnosti Ministarstva koja se odnosi na urbanistički i detaljni plan, ako takav plan sadrži građevinu od važnosti za Državu, uvedena je s gledišta određenja detaljnih uvjeta, primjerice građevinske čestice takvog objekta, dok se načelni smještaj takvih objekata u planovima širih područja ne kontrolira ponovo budući da je to učinjeno kroz suglasnost na Županijske planove.

23. Zbog komplicirane procedure obaveznog ishođenja suglasnosti i mišljenja ograničava se samostalnost odlučivanja jedinica lokalne samouprave koja je utvrđena Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi. Gradovima i općinama treba osigurati autonomnost u donošenju prostornih planova nižeg ranga, bez procedure suglasnosti.

Propisivanjem obveze pribavljanja suglasnosti i mišljenja određenih tijela na dokumente prostornog uređenja ne ograničava se "samostalnost odlučivanja jedinica lokalne samouprave koja je utvrđena Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) upravi". Naime, prema članku 19. stavku 1. alineji 2. tog zakona jedinice lokalne samouprave u svom samoupravnom djelokrugu obavljaju poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana koji se odnose na prostorno uređenje i urbanističko planiranje, a koji poslovi nisu Ustavom ili Zakonom dodijeljeni državnim tijelima. Dakle, opseg samostalnosti jedinice lokalne samouprave se, osim navedenim zakonom određuje i Ustavom i posebnim zakonima kojima se uređuje pojedina upravna oblast, što znači i Zakonom o prostornom uređenju. Osim toga cilj (zamisao) ovih suglasnosti i mišljenja je postizanje usuglašenosti dokumenata prostornog uređenja po vertikali i horizontali te povećanje stupnja njihove zakonitosti, a ne uplitanje u želje jedinice lokalne samouprave o načinu rješavanja urbanističkih i prostornih problema odnosno oportunitet takvih rješenja.

24. Prije nego što se počne s izradom plana predviđena je izrada polazišta plana (članak 63. ali nije jasno što se pod time podrazumijeva. Ako se to odnosi na analizu stanja u prostoru i na neke strateške odrednice pitanje je tko će to izraditi, a tko platiti. Iluzorno je očekivati da će ta polazišta raditi upravna tijela, bilo županijska ili gradska po zahtjevu investitora i to bez naknade.

Polazišta za izradu plana su nužna radi preciznog određenja zadatka i sagledavanja svih relevantnih okolnosti. Naručitelj plana mora definirati svoje interese, a odjeli u jedinicama regionalne i lokalne samouprave moraju skrbiti upravo o tim pitanjima. U Polazištima se ne analizira stanje već se to obavlja praćenjem stanja u prostoru kroz dvogodišnja izvješća. Plan se ne radi u pravilu po zahtjevu investitora jer je to dokument općeg interesa zajednice, ali se izrada može pokrenuti sagledavanjem interesa potencijalnog investitora, kroz Program mjera i planerske postupke prilikom same izrade.

25. Nije dovoljno da se samo u jednom članku spominju potrebne geodetske osnove i to samo za izradu urbanističkog plana. Upitna je mogućnost izrade kvalitetnih planova na postojećim evidencijama u prostoru. predviđeno je, naime, da se radi na bazi katastra nekretnina koji je reguliran zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, nakon što se urede zemljišne knjige, proces koji je tek u začetku.

Primjedba nije jasna budući da se u članku o Urbanističkom planu uređenja ne nalazi navod o "geodetskim osnovama". Planovi moraju biti izrađeni na ažurnim geodetsko-katastarskim podlogama (osobito detaljni) i to je dio prioritarnih aktivnosti koje su uvjet za kvalitativne pomake u prostornom uređenju a bit će ispunjen u skladu s programom nadležnih institucija i raspoloživim sredstvima.

26. Subjekti planiranja nisu pravno dovedeni u približno iste uvjete rada i pod jednak sustav nadzora pa je vrlo upitan krajnji rezultat kvalitete planova. Suviše velike ovlasti u planiranju daju se županijskim, odnosno gradskim zavodima.

Subjektima planiranja određeni su odgovarajući uvjeti rada ovisno o nadležnosti i vrsti posla kojom se bave. Pitanje osiguranja kvalitete regulirano je na više načina: podzakonskim aktima, prethodnom i javnom raspravom, kroz instrumente odgovornosti, pa i nadzorom, kako ispunjenja uvjeta za rad tako i zakonitosti dokumenata. U tom smislu svi subjekti koji obavljaju poslove izrade dokumenata prostornog uređenja nalaze se u pogledu stručnosti zaposlenika u približno istoj situaciji jer uvjete za obavljanje tih poslova vezane uz stručnost zaposlenika za sve subjekte, osim za ovlaštenog arhitekta koji samostalno obavlja poslove, određuje ministar. isto je i u pogledu nadzora nad izradom tih dokumenata od strane urbanističke inspekcije čije su ovlasti u svim slučajevima iste. O pitanju, pak, dodjele nadležnosti vezanih uz izradu dokumenata prostornog uređenja između zavoda i subjekata na tržištu očitovanje je dano uz stajalište izraženo u točki 4. ovog očitovanja. osim toga razlozi omogućavanja gradovima da osnivaju svoje zavode navedeni su u obrazloženju članka 12. Prijedloga zakona.

27. Najznačajnija novina odnosi se na ukidanje lokacijske dozvole kao upravnog akta a u zamjenu se predlažu lokacijski uvjeti (članak 47.) koji su sastavni dio izvoda iz dokumenta prostornog uređenja. nije precizirano o kojoj je razini i vrsti planova riječ i kako je moguće izdati izvod iz npr. nepostojećeg plana. Nema opravdanja da se nadležnost za izdavanje izvoda ograničava samo na županijske, odnosno Gradski upravni odjel. Postavlja se i pitanje jesu li

lokacijski uvjeti uopće potrebni jer bi se detaljnim urbanističkim planom utvrđivao način korištenja građevne parcele, mjere iskoristivosti tog zemljišta, položaj građevine, javne prometne i zelene površine unutar obuhvata toga plana.

Prijedlogom zakona određeno je da su lokacijski uvjeti sastavni dio svakog dokumenta prostornog uređenja odnosno da svaka razina prostornog plana sadrži lokacijske uvjete samo za određene zahvate u prostoru, ovisno o razini tog planskog dokumenta i obima samog zahvata. To općenito znači da će u svakom prostornom i urbanističkom planu biti definirani lokacijski uvjeti samo za one zahvate u prostoru u obuhvatu plana za koje se tim planom ili zakonom ne obvezuje na donošenje detaljnije prostorno planske dokumentacije. U detaljnom planu uređenja lokacijski uvjeti su upravo sadržaj tog planskog dokumenta za sve zahvate u prostoru u obuhvatu plana, dok će na obuhvatu urbanističkog plana uređenja, generalnog urbanističkog plana i prostornog plana uređenja općine i grada biti točno definirani zahvati u prostoru za koje su određeni lokacijski uvjeti tim planskim dokumentom. Podrazumijeva se da izvod iz prostornog plana nije moguće izdati iz nepostojećeg plana, ali tu treba skrenuti pozornost na postojeću prostorno-plansku dokumentaciju koja je u primjeni i koja iako formalno ne sadrži lokacijske uvjete prema ovom prijedlogu zakona sadrži uvjete uređenja prostora na temelju kojih se danas provodi postupak izdavanja lokacijskih dozvola.

28. Lokacijski uvjeti su skup ograničenja u prostoru pa ih treba i definirati za određeni nivo plana. Ocjenjuje se vrlo upitnim mogućnost provedbe predloženih zakonskih rješenja u prve dvije godine sve dok postojeći planovi ne budu usklađeni ili doneseni novi koji će sadržavati barem sedam elemenata iz članka 74. U protivnom prijeti vrlo nedefinirano ponašanje s mogućnošću i opasnošću različitih manipulacija, pogrešno tumačenje postojećih planskih dokumenata pa i zloraba.

Dio odgovora na ovo pitanje dan je u prethodnom odgovoru s napomenom da današnji sustav omogućuje u znatno većoj mjeri različitu interpretaciju nedefiniranih ili nedovoljno definiranih prostorno-planskih rješenja kroz akt lokacijske dozvole. Za takve slučajeve u Prijedlogu zakona dopuniti će se prijelazne odredbe i jasnije odrediti mogućnost provedbe postojeće prostorno-planske dokumentacije.

29. Posebno su nejasne odredbe predloženog zakona koje uvode značajnu novinu - Odluku o lokacijskim uvjetima (članak 81.) koja bi imala status prostornog plana. Odluka je predviđena za velike investitore, odnosno za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku. Postupak je kompliciran i dugotrajan.

Ovaj postupak je Prijedlogom zakona detaljno određen te omogućuje veći utjecaj javnosti u donošenju odluka o građenju velikih infrastrukturnih objekata od važnosti za Državu. Ovi zahvati u prostoru danas se provode uglavnom na osnovi razvojnih dokumenata tj. PPŽ-a i PPO-a, dok Prijedlog zakona predviđa i postupak javne rasprave za detaljno prostorno rješenje, te radi skraćanja postupka i objedinjavanje postupka procjene utjecaja na okoliš

prema Zakonu o zaštiti okoliša predstavlja u konačnici znatnu racionalizaciju i ubrzanje u odnosu na današnje stanje.

30. **Članak 104.** predviđa suviše visok stupanj opremljenosti građevinskog zemljišta komunalnom infrastrukturom, kao uvjet za izdavanje građevinske dozvole. To bi bile ozakonjene neostvarive želje sprečavanja disperzije gradnje ali neće zaustaviti bespravnu gradnju. naprosto će se izdavati izvodi temeljem kojih će se graditi i nitko neće mariti ima li uređeno zemljište. Iako se daje mogućnost da investitor sam financira izgradnju komunalne infrastrukture o kojoj odlučuje jedinica lokalne samouprave, ipak ostaje otvoreno pitanje kada će moći graditi.

Smatramo nepotrebnim očitovati se o primjedbi prema kojoj je postojanje pristupnog puta, parkirališta, vodovoda i kanalizacije (osim u područjima gdje nije predviđena njihova izgradnja) ili barem izvjesnosti da će ovi u dogledno vrijeme biti izvedeni, suviše visok stupanj opremljenosti građevinskog zemljišta i pretežak uvjet za izdavanje građevne dozvole za zgrade. pitanje postojanja kućne rasvjete odnosno izvjesnosti da će se ova u dogledno vrijeme izgraditi, kao uvjeta za izdavanje građevne dozvole biti će razmotreno. Pitanje vremena izgradnje osnovne komunalne infrastrukture koju financira investitor uređuje se, kao i sve druge stvari s tim u vezi, ugovorom iz članka 102. Prijedloga zakona.

31. S obzirom da detaljan plan uređenja regulira više privatne nego javne interese predviđeno je da izradu tog plana financira investitor. Međutim, sporna je odredba kojom se obvezuje investitor da svoja sredstva deponira u općini ili gradu. ostavljeno je lokalnoj samoupravi na volju da izabere način kako i kada će to provesti.

Predmetnim Prijedlogom zakona značaj i financiranje detaljnog plana uređenja nisu uređeni na način kako se to iznosi u ovoj primjedbi, pa nije jasno koja bi to odredba bila sporna. Prema Prijedlogu zakona izrada detaljnog plana uređenja se financira iz proračuna jedinice lokalne samouprave te iz drugih izvora (čl. 70.).

32. Odredbe predloženog zakona o stavljanju nekog plana van snage samo novim planom nisu dovoljno razrađene. Treba, naime, uzeti u obzir sve slučajeve jer, na žalost, postoji cijeli paket starih planova iz 1980. koji su još uvijek na snazi iako zastarjeli i van funkcije i zbog toga više stvaraju probleme, a treba iz zamijeniti.

Smatramo da primjedba nije opravdana. Danas je situacija takova da se detaljna planska dokumentacija stavlja izvan snage uz argumentaciju da nije moguće provesti detaljno-plansko rješenje radi imovinsko-pravnih odnosa, što je točno ali na takav način u primjeni ostaju samo razvojni planski dokumenti sa vrlo poopćenim uvjetima i uglavnom podatkom gdje se može a gdje se ne može graditi. Detaljna prostorno-planska dokumentacija donesena prije 30. travnja 1986. godine silom postojećeg Zakona više nije u primjeni, a za prostorne planove uređenja općina i gradova te generalne urbanističke planove postoji zakonska obveza donošenja ovih novih dokumenata prostornog uređenja.

33. Predmet ovog zakona ne mogu biti sva pitanja koja se pojavljuju u sustavu prostornog uređenja jer se time zadire u druga pravna područja. primjerice, sadržaj članka 90. i 100. predmet je Zakona o izvlaštenju, članak 111. predmet Zakona o upravnim pristojbama, članak 123. predmet Zakona o općem upravnom postupku.

Sadržajem članka 90. (utvrđivanje posebnih uvjeta i mjera prema posebnim zakonima) i članka 100. (redoslijed uređenja građevinskog zemljišta) ne zadire se u Zakon o izvlaštenju - dapače ovi članci nemaju dodirnih točaka s tim zakonom, članak 123. u skladu s člankom 2. Zakona o općem upravnom postupku, a članak 111., iako zadire u područje uređeno Zakonom o upravnim pristojbama nije protivan tom Zakonu niti politici koja se provodi u toj oblasti.

34. Uređenje građevinskog zemljišta i u tu svrhu rješavanje imovinsko-pravnih odnosa važne su sastavnice sustavnog i organiziranog prostornog uređenja, međutim, predložena rješenja potrebno je detaljno preispitati u cilju zaštite vlasništva.

Instituti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa sadržani u predmetnom prijedlogu zakona su detaljno i u cijelosti preispitani, te je utvrđeno da su isti sukladni Ustavu, Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakonu o izvlaštenju, kao i da je u njihovoj primjeni isključena mogućnost samovolje pojedinca. Svaki od ovih instituta mora imati uporište u urbanističkom planu uređenja, odnosno detaljnom planu uređenja, a čije je donošenje u djelokrugu predstavničkih tijela jedinica lokalne samouprave. Dakle isključena je mogućnost zadiranja u vlasničke odnose na temelju lokacijske dozvole koju izdaje pojedinac.

35. Podržavaju se odredbe o urbanoj komasaciji kojom se rješava vlasnička geometrija kroz smišljeno preoblikovanje i zamjenu parcela, ali se moraju garantirati vlasnička prava. To pravno područje je potrebno regulirati ali mu nije mjesto u ovom Zakonu. Upitne su i predložene odredbe u odnosu na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. posebno se upozorava na **članka 156. i 157.** kojim se otvara neprimjereno široka mogućnost za prodaju nekretnina bez natječaja.

Institutu urbane komasacije je mjesto upravo u ovom zakonu jer je ovaj institut instrument za provedbu urbanističkih planova i uređenje građevinskog zemljišta, a osim toga svojom je tehničkom nerazdvojno povezan s detaljnim planom uređenja. Upravo je komasacija institut kojim se garantiraju vlasnička prava jer se ona primjenom tog instituta, za razliku od izvlaštenja, ne gube. Dapače, urbana komasacija pogoduje vlasnicima zemljišta jer višekratno povećava vrijednost zemljišta. Apsolutno je neprihvatljiva primjedba da se člancima 156. i 157. "otvara neprimjereno široka mogućnost za prodaju nekretnina bez natječaja". Mogućnost odnosno dužnost prodaje iz oba članka vezana je urbanističkim planom uređenja odnosno detaljnim planom uređenja koje donose predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave. Svi slučajevi predviđeni člankom 156. osim onog iz stavka 1. alineje 5. (građevine za humanitarne i vjerske potrebe) omogućuju neposrednu prodaju nekretnina potrebnih za javnih funkcija, a čija je organizacija u većini navedenih slučajeva dužnost upravo jedinice lokalne samouprave. pitanje, pak, mogućnosti prodaje

nekretnina radi izgradnje građevina za humanitarne i vjerske potrebe predstavlja političko-kulturološko pitanje, pa smatramo da bi o njemu trebao odlučiti Hrvatski sabor. Dužnost, pak, prodaje zemljišta iz članka 157. proizlazi upravo iz obveze koju jedinice lokalne samouprave kroz detaljne planove uređenja nameću korisnicima prostora (pojedincima). Neprihvatljivo je da jedinica lokalne samouprave propisuje detaljnim planom oblik i veličinu građevne čestice, a da onda pojedincu može uskratiti prodaju određenog manjeg dijela zemljišta nužnog za formiranje te građevne čestice. Osim toga ovaj dio obzirom da je njegova "sudbina" određena detaljnim planom uređenja, niti ne može biti prodana drugoj osobi. U suprotnom detaljni plan uređenja nema smisla. Navedeni članci su u potpunosti u skladu s Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Upravo članak 391. tog Zakona propisuje mogućnost da se posebnim zakonom propišu slučajevi u kojima jedinice lokalne samouprave mogu prodavati nekretnine bez javnog natječaja.

36. Zakonom je potrebno predvidjeti donošenje posebne uredbe o načelima za utvrđivanje tržišne vrijednosti za neizgrađeno građevinsko zemljište čime bi se izbjegli nepotrebni postupci procjene sudskih vještaka za nekretnine.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenog građevinskog zemljišta u kontekstu naknade za isto prema ovom Zakonu stvar je sudskog postupka.

37. U članku 163. potrebno je preciznije odrediti što se smatra zemljištem za redovnu uporabu zgrade jer to ne razrađuje niti jedan zakon a u praksi izaziva velike probleme.

Upravo se odredbama ovog članka, uz ostalo, određuje način određivanja zemljišta nužnog za redovnu uporabu zgrade, a što važećim propisima nije određeno. U tom smislu odredbama članka 163. određuju se slučajevi kada se smatra da za postojeću građevinu nije određena građevna čestica odnosno zemljište nužno za redovnu uporabu zgrade, temelj za određivanje ove čestice odnosno zemljišta te postupak u kojemu se isto utvrđuje, a što kako je gore naznačeno danas važećim Zakonom nije uređeno. Prema stavku 3. navedenog članka rješenje o utvrđivanju građevne čestice odnosno zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine donosi se na temelju dokumenata prostornog uređenja i drugih propisa, odnosno ako to nije moguće vodeći računa o zatečenom stanju, pravilima struke, a naročito da građevina ima neposredan pristup na javno-prometnu površinu.

38. Potrebno je preispitati **članak 167.** koji određuje ograničenje za urbanističkog inspektora, jer taj posao ne može obavljati član predstavničkog ili izvršnog tijela jedinice područne (regionalne) ili lokalne samouprave.

Obzirom na Ustavom propisanu trodiobu vlasti u Državi inkompatibilno je da jedna osoba sudjeluje u obje vlasti. Također je inkompatibilno da inspektor bude član izvršnog tijela jedinice područne (regionalne) ili lokalne samouprave čiji rad je po Zakonu dužan nadzirati.

39. U članku 183. nisu predviđeni realni rokovi za usklađivanje važeće planske dokumentacije. Upozoreno je na problem pravne nesigurnosti zbog

čestog mijenjanja vrste i sadržaja planova kao i način provođenja istih i to kroz različite postupke ishođenja potrebnih dozvola.

Odredbom članka 183. određeno je da postojeći dokumenti prostornog uređenja ostaju na snazi ukoliko nisu u suprotnosti s ovim Zakonom te ukoliko se u propisanom roku (2 godine) ne usklade sa Zakonom. U tom smislu djelomično se prihvaća dana primjedba na način da će se u prijelaznim odredbama dopuniti i jasnije definirati primjena odnosno provedba postojećih dokumenata prostornog uređenja u prijelaznom periodu, a što će omogućiti sukladno potrebama i zahtjevima za građenje na određenom području i djelomičnu izmjenu i dopunu ove dokumentacije radi njenog usklađivanja s odredbama Zakona, odnosno neće biti obveza tog usklađenja za čitav obuhvat plana.

VI. OBJAŠNJENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA

Članak 1.

Ovim člankom određene su sastavnice, područje djelovanja i svrha prostornog uređenja te značenje prostora u osiguranju održivog razvoja.

Aktivnosti i poslovi prostornog uređenja određeni su u rasponu od praćenja procesa u prostoru, informatizacije, planiranja i provedbe uređenja prostora, uređenja građevinskog zemljišta te nadzora.

Članak 2.- 4.

U ovim člancima određeni su odvojeno načela i ciljevi prostornog uređenja i sistematizirani u odnosu na postupke (integralnost, kontinuitet, javni interes, sloboda pristupa podacima, usuglašenost) te u odnosu na sam prostor (racionalnost korištenja prostora, očuvanje vrijednosti, ravnomjernost razvoja, regionalne osobitosti, kakvoća života). U odnosu na postojeći Zakon ove, djelom dopunjene odredbe, preciznije su i preglednije čime je učinjen pomak od općih načela prema konkretnim obvezama koje se kasnije operacionaliziraju kroz ostale odredbe ovog Zakona.

Članak 5. i 6.

Ovim člancima određuju se subjekti-tijela koji osiguravaju provedbu prostornog uređenja, kroz pripremu izradu i provedbu odgovarajućih dokumenata i to na razini države, županije, općina i gradova te pravne i ovlaštene osobe za poslove prostornog uređenja.

Članak 7.

Ovim člankom je određeno da poslove prostornog uređenja na državnoj razini obavlja Zavod za prostorno uređenje ministarstva koji je zadužen za poslove na području u informatizacije, oblikovanja opće politike prostornog uređenja, izrade dokumenata koje donosi Hrvatski Sabor, te koordinaciju rada županijskih zavoda.

Članci 8. - 11.

U ovim člancima određen je slijedom ustroja i poslova na državnoj i odgovarajući ustroj i poslovi na županijskoj odnosno gradskoj i općinskoj razini.

U članku 8. određeno je osnivanje Županijskog Zavoda odnosno upravnog tijela na razini grada i općine. Zbog specifičnosti urbanističke problematike gradova određena je mogućnost da i gradovi osnuju Zavod u kojem se slučaju ne osniva upravno tijelo (članak 10. i 11.). U postojećem Zakonu Zavod je pored županija osnivač samo Grad Zagreb. Pri tom Županijski odnosno Gradski zavod može samo ograničeno izrađivati prostorne planove i to one od strateške važnosti za njihovo područje koji se izrađuju po zakonu ili temeljem programa županije te one koje im povjeri ministarstvo (ne više župan kao u postojećem zakonu). Time je određena djelnica poslova koja zahtjeva kontinuirano i cjelovito bavljenje prostorom od izrade dokumenata koja se obavlja jednokratno, ugovaranjem po tržišnim načelima. Određeno je da ti zavodi moraju ispuniti uvjete za izradu prostornih planova koje propisuje ministar. Člankom 9. za obavljanje stručnih i upravnih poslova provedbe dokumenata prostornog uređenja na razini županije odnosno Grada Zagreba ustrojava se županijski odnosno gradski upravni odjel za prostorno uređenje. Na taj način ove poslove neće više kao do sada obavljati tijela državne uprave (županijski odnosno Gradski uredi), već upravna tijela jedinica područne (regionalne) samouprave.

Članci 12. do 14.

Ovim člancima određeno je da poslove prostornog uređenja i izrade dokumenta – planova mogu obavljati pravne osobe te da ovlašteni arhitekt može obavljati samo određene-detaljne planove i lokacijske projekte. Time se omogućava uključivanje svih stručnih potencijala u poslove prostornog uređenja, raznolikost opcija i rješenja ali na odgovarajućoj razini i uz određene uvjete.

Člankom 14. određena je obveza i način polaganja stručnog ispita radi provjere osposobljenosti stručnjaka za poslove prostornog uređenja i to prema posebno sastavljenom programu kojega će uz način polaganja ispita propisati ministar zaštite okoliša i prostornog uređenja. Naime, do sada su ove osobe polagale stručni ispit na način i po programu propisanom Zakonom o gradnji vezano uz obavljanje poslova projektiranja, gradnje i provedbe nadzora nad gradnjom, a što se po svom sadržaju u potpunosti razlikuje od stručnih poslova prostornog uređenja.

Članak 15. - 18.

Ovim člancima određena je uspostava jedinstvenog informacijskog sustava prostornog uređenja kojeg na odgovarajući način uspostavljaju i vode ministarstvo te tijela regionalne i lokalne samouprave. Određen je okvirni sadržaj podijeljen na sustav podataka i sustav dokumenata te preciznije nego do sada propisana mogućnost korištenja dokumenata kao i obveze postupaka tijela koje čuvaju takvu dokumentaciju. Time je učinjen značajan pomak u reguliranju ove materije u korist javnosti, preglednosti i dostupnosti dokumenata svim građanima i drugim osobama.

Ujedno su u članku 17. određene obveze tijela i pravnih osoba, postupak izvršenja tih obveza odnosno postupak u slučaju neizvršenja kako bi se izbjegao mogući zastoj u osiguranju potrebnih informacija.

U članku 18. određeno je da sadržaj, načina vođenja informacijskog sustava i ostale relevantne odredbe propisuje Uredbom Vlade Republike hrvatske budući da je riječ o sustavu koji obuhvaća materiju više resora, dakako onu komponentu koja je od interesa za prostorno uređenje što do sada nije bilo tako određeno.

Članak 19. - 22.

Ovim odredbama uređuje se praćenje stanja i procesa u prostoru putem dvogodišnjih dokumenata i to Izvješća o staju u prostoru i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru na razini države, županije, gradova i općina. Tim dokumentima je u odnosu na postojeći zakon dat veći značaj, određena preciznija funkcija i sadržaj budući da predstavljaju osnov djelovanja subjekata ali skladu s stvarnim potrebama i mogućnostima zajednice.

Pri tome je naglašena problemska i analitička funkcija Izvješća i konkretnost Programa mjera. Tako su potrebe izrade dokumenata prostornog uređenja predmet Izvješća, a odluka koja će se dokumentirati kao prioriteti izrađivati u dvogodišnjem razdoblju kao i programska osnova za te dokumente predmet su Programa mjera. Time se preciziraju obveze tijela državne uprave i područne (regionalne) i lokalne samouprave ali vezano na određeno razdoblje i stvarno osigurana sredstva.

U člancima 21. i 22. određeni su operativni elementi donošenja, promjena objave i kvalifikacija neizvršenja obveza te drugi elementi čime se onemogućava formalni pristup i eventualna manipulacija takvim dokumentima u korist užih interesa.

Članak 23. i 24.

Člankom 24. određen je sustav dokumenata tako što su zadržane postojeće razine i vrste planova zbog opće prihvatljivosti takve hijerarhije određenja, a posebno zbog kontinuiteta sa dosadašnjim dokumentima (strateški

državni dokument, te prostorni planovi i urbanistički planovi za odgovarajuće područja u rasponu od generalnih do detaljnih). Novina je izričita podjela na prostorne planove koji se odnose na teritorij (regionalni, područja posebnih obilježja, gadovi, općine) i urbanističke planove koji se odnose na uređenje naselja i drugih građevnih cjelina, a što je nužno zbog različite problematike i vrste pokazatelja. Novina je također smanjenje broja strateških državnih dokumenata na samo jedan - strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske, te uvođenje odluke o građevinskom području kao alternative prostornom planu uređenja općine u kojoj se ne planira razvitak.

Člankom 23. određen je opći sadržaj i zajednički elementi svih dokumenata prostornog uređenja te obveza da se izrađuju uvažavanjem posebnih propisa ali na razini pokazatelja koju koristi dokument prostornog uređenja. Ta dopuna u odnosu na postojeći zakon bila je potrebna jer su se nekoordinirano u drugim zakonima određivale obveze za prostorno uređenje, bez preciziranja koji su podaci obvezni te kada se i kako osiguravaju čime je prostorno uređenje preuzimalo velike obveze razrade materije drugih resora.

Članci 25. – 26.

Ovim člancima određena je strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske kao osnovni i glavni dokument prostornog uređenja Države. U odnosu na postojeći zakon ispušten je Program prostornog uređenja Republike Hrvatske i Prostorna osnova države, tako što ta materija postaje provedbeni, dokumentacijski i analitički dio Strategije te izvršena korekcija sadržaja ovih dokumenata radi provedbe i jasnoće.

Članci 27. – 37.

Ovim člancima određuju se sadržaj, obuhvat i obveza izrade te donošenje prostornih planova: županije, područja posebnih obilježja, općina i gradova.

Bitne promjene odnose se na sistematičniji sadržaj koji ovisi o obuhvatu i razini plana te mogućnost neposredne provedbe određenjem zahvata koji se mogu provoditi na temelju određenog dokumenta-plana.

Sadržaj je određen temeljem dvije osnovne komponente tih planova: prva je da je riječ o obuhvatu svih prostornih struktura na nekom teritoriju te da se tim planovima određuje osnovna podjela prostora prema namjeni i značajkama te podjela na neizgrađeni i izgrađeni dio naselja što je bitna novina, uvedena kao ključni pokazatelj koji uvjetuje mogućnost privođenja planiranoj namjeni i građenju.

Druga je da se ti planovi neposredno provode samo u djelu kojeg nedvojbeno mogu odrediti obzirom na nadležnosti i stupanj određenosti-razrađenosti dok se za prostor u kojem se stvara ili mijenja prostorna struktura moraju donositi odgovarajući detaljniji planovi ili osigurati razrada putem

lokacijskog projekta. To do sada nije bilo jasno određeno te je omogućavalo zahvate u prostoru temeljem samo osnovnih ali nedostatno razrađenih odredbi.

S ciljem izbjegavanja preklapanja planskih razina kao i prilagodbe stvarnim potrebama u članku 36. određuje se da na područjima nacionalnih parkova i parkova prirode više ne izrađuju prostorni planovi općina jer se zbog značajki tog prostora obvezno izrađuju prostorni planovi područja posebnih obilježja. Nadalje određena je mogućnost obvezivanja na jedinstveni plan otoka ili više općina uz zajednička polazišta na županijskoj razini radi nužne cjelovitosti obuhvata ukupne problematike područja i korištenja elemenata koji su već određeni u planu šireg područja (županijski plan).

Od novih dokumenata ali u istoj planskoj razini, dakle ne kao još jedna obveza već kao zamjena za neki od do sada propisanih dokumenata, uvedena je u članku 37. mogućnost donošenja Odluke o građevinskom području općine kao privremenom dokument za područja gdje razvoj ne zahtjeva ili ne omogućava kompletan plan i na temelju kojeg se mogu vršiti ograničeni zahvati u postojećoj strukturi naselja i izvan naselja u funkciji obavljanja poljoprivrede, šumarstva i turizma u seljačkom domaćinstvu. Time se smanjuju obveze planiranja kada to nije potrebno provesti u cijelosti.

Članci 38. - 46.

Ovim člancima uređeno je urbanističko planiranje pri čemu je zadržan slijed od generalnog urbanističkog plana preko urbanističkog plana uređenja cjelina ili manjih naselja-gradova do detaljnog urbanističkog plana za cjeline nove izgradnje ili rekonstrukcije. I kod ovih planova na odgovarajući način primijenjena je sadržajna struktura i odredbe kao u prostornim planovima u odnosu na obuhvat i neposrednu provedivost s posebno naglašenom podjelom na uvjete uređenja za izgrađena i neizgrađena područja. Predloženim vrstama urbanističkih planova omogućava se fleksibilnije planiranje, tako da se neki plan primjenjuje ovisno o okolnostima i problemu kojeg treba riješiti te o načinu na koji se neko područje uređuje ili izgrađuje. **Vrste planova dakle nisu obveznom hijerarhijskom slijedu za svaki dio prostora gdje se planira neki zahvat.** Bitno je osigurati plansku cjelovitost za dugoročiji razvoj cijelog grada (GUP - djelomično obavezan ili UPU, dakle generalno ili detaljnije) te razlučiti dijelove u kojima se u određenim okolnostima vrši realizacija. Tako će se odabrati GUP i kad nije obavezan zato da bi se izbjegao UPU za cijeli grad. Njime će se podijeliti područje na logične cjeline zajedničkih obilježja. Dio njih neće trebati daljnje planiranje, a dio će zahtijevati detaljniji plan. Nadalje, UPU se može donijeti bez obveze izrade DPU u svom obuhvatu ako je zbog karaktera i strukture (primjerice turistička ili radna zona) dovoljan UPU. No za dio UPU-a može se propisati izrada DPU u kojem slučaju UPU neće određivati one elemente koje će obraditi DPU (manje cjeline). Naravno, ako postoje uvjeti i opravdanost veće područje se može obraditi DPU-om pa u tom slučaju nije potreban UPU.

Primjena ovakvog sustava, valja naglasiti ne može se provoditi automatski slijedom hijerarhije planova već pažljivim analiziranjem situacija i

okolnosti te raspoloživih sredstava za neko razdoblje (kroz Izvješća i Programe mjera za unapređenje stanja u prostoru.

GUP se izrađuje za cjelinu grada s razvojnim trendom koji zahtjeva dugoročnu plansku osnovu posebno javnih sustava i većih zahvata. Obveza je za veće gradove od 30.000 stanovnika. Ostavljena je mogućnost da i manji gradovi mogu donijeti GUP ali s određenim razlogom i to kada se smatra da takav grad nije moguće ili potrebno obuhvatiti UPU-om kako je to propisano člankom 40. (jer je detaljniji) pa se primjenjuje GUP kako bi se odredile cjeline razrade putem UPU-a ili DPU-a. Poglavitito je to slučaj kada i ako je moguće na razini UPU-a odrediti sve elemente grada u određenom vremenu.

UPU je detaljniji plan sa svim javnim površinama (regulacijski plan) i propozicijama za intervencije unutar pojedinih dijelova.

Donosi se za sve manje gradove od 30.000 stanovnika ili za veće cjeline nove izgradnje i rekonstrukcije gradskih dijelova kako bi se takva cjelina podijelila na manje operativne jedinice realizacije, neposredno temeljem UPU-a ili preko DPU ako je to zbog vrste zahvata nužno (kompleksna izgradnja i uređenje u kraćem vremenu).

DPU je plan koji detaljno određuje sve elemente i u pravilu se izrađuje za manje cjeline realizacije i to one za koje su potrebni svi elementi DPU (primjerice sve planirane građevinske čestice, urbana komasacija i sl.).

Članci 47. – 49.

Ovim člancima uređuju se osnova za izradu planova, obvezna vertikalna i horizontalna međusobna usklađenost planova, osnovni sadržaj elaborata (grupe tema) čime se sustav dokumenata zaokružuje i međusobno povezuje.

Novina u članku 48. je odredba da se prostorni i urbanistički planovi moraju usklađivati s Odlukom o lokacijskim uvjetima jer se radi o razradi zahvata za koji je već donesena planska odluka (građevine od važnosti za Državu, županiju u PPŽ).

Nadalje u članku 49. određeno je pobliže sadržaj samog elaborata kroz grafičke i tekstualne dijelove za razliku od sadržaja određenog za svaki plan u glavi III, a koji se odnosi na temu i materiju koju taj plan obrađuje.

Članci 50. - 52.

Ovi članci odnose se na posebno istaknuta područja izgradnje i koncentracije zahvata. Člankom 50. kao i u postojećem zakonu određuje se građevinsko područje ali preciznije određeno kao prostor za izgradnju i uređenje zemljišta, odnosno kao prostor daljnjeg planiranja razvoja naselja uz određene uvjete. Građevinsko područje obavezno se dijeli na izgrađeni dio i dio predviđen za izgradnju čime se unosi izuzetno važna djelnica između odredbi za već izgrađeni prostor i onaj u kojemu se izgradnja tek planira. To se odražava i na

druge odredbe predmetnog Zakona i predstavlja jednu od temeljnih postavki Zakona.

U članku 52. i dalje se zadržava obveza donošenja posebnog propisa o uređenju i zaštiti obalnog područja mora (ne više vodotoka i jezera), ali je ovim člankom to područje i određeno po dubini u kopno i more te preciznije određena svrha takvog propisa. Određena je obveza ishođenja suglasnosti Ministarstva na planove u tom području budući da je ono od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku. U odnosu na postojeći zakon ispuštena je obveza donošenja propisa o zaštićenim povijesnim cjelinama i graničnom području jer je ova materija preciznije određena posebnim propisima.

Članci 53. i 54.

Ovi članci obuhvaćaju propise i norme koji se primjenjuju u izradi planova što sada u potpunosti nedostaje u regulativi prostornog uređenja.

Vlada Republike Hrvatske donijet će Uredbu o uvjetima i načinu korištenja prostora kojom se dio odredbi koje je do sada određivao svaki plan propisuju u obliku prostornih normi, standarda i odgovarajućih pravila. To se dakako odnosi na zajedničke norme i pravila dok će se specifične, za konkretan prostor odrediti lokalnim propisima a dio prostornim planovima.

U članku 54. omogućeno je donošenje građevnog reda kao lokalnog propisa temeljem Uredbe iz prethodnog članka. Takav propis, uz određivanje granica izgrađenih dijelova naselja cijeni se dovoljnim minimumom za intervencije u prostoru većine općina (odluka o građevnom redu).

Na taj način u sustav se uvode nedostajući prostorni propisi i norme što je bila zadaća planova u provedbenim odredbama s nezadovoljavajućim rezultatima. Tako će se planirati u skladu s propisima što je znatno precizniji oblik regulacije koji će neposredno utjecati na sadržaj prostornih planova, njihovu kvalitetu i zaštitu javnog interesa. Time se unosi red u uređenje prostora i gradnju u Hrvatskoj.

Članak 55.

Kao i do sada zadržava se poseban propis koji regulira izradu i standard elaborata prostornih planova, a kojega donosi ministar uz dopunu da se tim propisom, pored sadržaja, mjerila i pokazatelja određuju i methodske osnove te drugi elementi. Time će se postići jasnoća oko toga koji je pokazatelj obvezan a time i bolje razumijevanje odnosno nedvojbenost plana u provedbi što postojećim Pravilnikom nije bilo postignuto u cijelosti.

Članci 56.-61.

Ovim se člancima uređuju postupci pripreme, izrade i donošenja planova te obveze subjekata u tim postupcima. I dalje se zadržava odredba da se izradi ili izmjeni dokumenta pristupa temeljem Programa mjera čime se osigurava

svrsishodno korištenje sredstava, zajednički interes, prioritetnost i drugi elementi nužnosti izvršenja poslova planiranja.

Člankom 58. neodređene su faze izrade planova tako da se obveze subjekata mogu pozicionirati u proces izrade i omogućiti stupnjevano svladavanje materije (ciljevi i koncept, nacrt, prijedlog).

Novina je da se člankom 57. uvode polazišta za izradu plana kojima izvršno tijelo utvrđuje sve relevantne okolnosti za izradu čime se i naručitelji i izvršitelji omogućava sagledavanje stvarnog zadatka, stvarno potrebnih sredstava te bolja kontrola obavljenog posla.

U članku 59. određeno je obveza Županijskog zavoda da osigura podatke sa razine županijskog i drugih planova širih područja čime se u izradi koriste već savladana materija i prenose već prihvaćene odredbe što doprinosi racionalizaciji postupka izrade.

Člankom 60. uvodi se mogućnost promjena dijelova plana šireg područja kada se to u izradu plana užeg područja utvrdi kao opravdano ali regulirano kojim postupkom i u kojem obimu kako se ne bi važne planske odluke nekontrolirano mijenjale bez uvida u šire posljedice koje bi takva izmjena mogla izazvati.

U članku 61. zadržana je dosadašnja odredba kojom se javna rasprava regulira propisom kojeg donosi Vlada Republike Hrvatske uz dodatak da se to odnosi i na lokacijske projekte koji su uvedeni ovim Zakonom (u glavi Provedba).

Članci 62. - 64.

Ovim člancima određuje se kao i do sada da se dokument prostornog uređenja donosi ili stavlja van snage odlukom i odgovarajućim postupkom, te način objave te odluke kao i obveze dostave te odluke i plana nadležnim tijelima uz odredbu kojim se kvalificira propust u izvršenju te obveze.

Članak 65.

Ovim člankom određuje se financiranje izrade dokumenata prostornog uređenja kao i u postojećem zakonu tako da su to prvenstveno sredstva iz proračuna (državni, regionalne i lokalne samouprave) uz mogućnost osiguranja i iz drugih izvora.

Članak 66.

Ovim člankom određuje se da Vlada Republike Hrvatske propisuje način sudjelovanja tijela državne uprave i osoba s javnim ovlastima u procesu izrade dokumenata prostornog uređenja.

Do sada te obveze nisu bile specificirano određene a od osobite su važnosti kako u reguliranju odnosa i obveza između subjekata koji učestvuju u tom procesu tako i u relevantnosti zahtjeva koji se postavljaju prostornom i urbanističkom planiranju.

Članak 67.

Imajući na umu da treba razlikovati zahvate u prostoru kako obzirom na njihovu složenost i utjecaj na prostor tako i na razinu dokumenata prostornog uređenja kojima su isti planirani, ovim zakonskim tekstom predlaže se ukidanje lokacijske dozvole i uvodi pojam lokacijskih uvjeta koje za svaki zahvat u prostoru trebaju sadržavati dokumenti prostornog uređenja određene razine i ovisno o vrsti zahvata u prostoru.

U stavku 2. navodi se iznimka od stavka 1. i to za zahvate u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb za koje se, ako nije donesen detaljni plan uređenja ili urbanistički plan uređenja, lokacijski uvjeti određuju odlukom o lokacijskim uvjetima prema članku 75. ovog Zakona.

Članak 68.

Kako se odlukom o koncesiji određuju i uvjeti pod kojima se provodi neki zahvat u prostoru, prethodno pitanje za donošenje te odluke je definiranje lokacijskih uvjeta.

Članak 69.

Ovim člankom određeno je što se, ovisno o vrsti zahvat u prostoru, smatra lokacijskim uvjetima.

Članak 70.

Ovim člankom određen je način određivanja zahvata iz čl. 67. st. 2. tj. zahvata u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku, županiju, Grad Zagreb za koje se, ako nije donesen detaljni plan uređenja ili urbanistički plan uređenja, lokacijski uvjeti određuju odlukom o lokacijskim uvjetima.

Članak 71.

U stavku 1. određuje se način provedbe dokumenta prostornog uređenja u slučaju da je isti protivan ovom Zakonu ili propisu donesenom na temelju ovog Zakona.

U stavku 2. određuje se da se dokument prostornog uređenja nižeg reda, koji je protivan dokumentu prostornog uređenja višeg reda, ne može primijeniti

u provedbi zahvata u prostoru. Ovo je novina u odnosu na sadašnje zakonsko rješenje.

Članak 72.

Ovim člankom se daje mogućnost da se za određenu katastarsku česticu dobije izvod iz dokumenta prostornog uređenja kao informacija o tome koji zahvat i pod kakvim uvjetima je na toj čestici moguće izvesti.

Članak 73.

Stavkom 1. određuje se nadležnost za izdavanje izvoda iz dokumenta prostornog uređenja te rok.

Stavkom 2. određuje se dokument prostornog uređenja iz kojega se izdaje izvod jer obzirom na različite razine planiranja na određenom području važi više dokumenata prostornog uređenja.

Stavkom 3. određuje se način podnošenja zahtjeva za izdavanje izvoda. Uz pisani zahtjev prilaže se samo izvadak iz katastarskog plana.

Stavkom 4. određuje se da je izdavanje izvoda u propisanom roku teža povreda službene dužnosti čime će se spriječiti neopravdano ili neprihvatljivo prekoračenje propisanog roka za izdavanje izvoda.

Članak 74.

Ovim člankom određen je sadržaj izvoda.

Članak 75.

Ovim člankom određuje se svrha donošenja odluke o lokacijskim uvjetima, temelji u skladu s kojima se donosi, te njezina formalno-pravna snaga.

Članak 76.

Odredbom stavka 1. propisano je što se određuje odlukom o lokacijskim uvjetima a to su lokacijski uvjeti te drugi posebni uvjeti i mjere prema posebnim zakonima i propisima.

Odredbom stavka 2. propisuje se da se lokacijski uvjeti i posebni uvjeti iz stavka 1. prikazuju lokacijskim projektom koji je sastavni dio odluke o lokacijskim uvjetima.

Stavkom 3. daje se mogućnost propisivanja različitih načina prikazivanja zahvata u lokacijskom projektu.

Članak 77.

Odredbama stavaka 1., 2. i 3. ovog članka propisuje se nadležnost donošenja odluka o lokacijskim uvjetima.

Odredbom st.4. propisano je ishođenje suglasnosti Ministarstva na odluku o lokacijskim uvjetima za zahvate u prostoru od važnosti za županiju odnosno Grad Zagreb, određen je rok i dana mjera u slučaju nepridržavanja roka.

Članak 78.

Ovim člankom određuje se da odluka o lokacijskim uvjetima ima snagu dokumenta prostornog uređenja te se stoga objavljuje u službenom glasilu.

Budući da odluka o lokacijskim uvjetima ima snagu dokumenta prostornog uređenja to se ovom odredbom propisuje obveza objave iste u "Narodnim novinama" odnosno javnom glasilu jedinice lokalne odnosno područje (regionalne) samouprave.

Članak 79.

Ovim člankom određen je rok važenja odluke o lokacijskim uvjetima i to 2 godine s time da se pod uvjetima koji su definirani stavkom 2. može produžiti za još 2 godine.

Važenje lokacijskih uvjeta od dvije godine pokazalo se u praksi prekratkim vremenom posebice za linearnu infrastrukturu.

Članak 80.

Nemogućnost izmjene i dopune lokacijskih dozvola pokazala se negativnom pa je stoga ovim člankom to omogućeno kod odluka o lokacijskim uvjetima.

Članak 81.

Ovim člankom propisana je nadležnost za postupak pripreme odluke o lokacijskim uvjetima.

Članak 82.

Stavkom 1. određeno je da se postupak pripreme odluke o lokacijskim uvjetima pokreće na prijedlog osobe koja učini vjerojatnim svoj pravni interes. Ovo stoga da se izbjegne vođenje postupka po zahtjevu osobe koja u postupku građevne dozvole neće moći ostvariti pravo građenja.

Stavkom 2. određen je sadržaj prijedloga iz stavka 1. Tako se između ostalog od predlagatelja ne traži elaborat zahtjevnog sadržaja već samo osnovne tehničko-tehnološke karakteristike. Ovo stoga da se potencijalnom investitoru ne nameću veliki troškovi izrade tehničke dokumentacije prije nego se provjeri usklađenost zahvata s dokumentima prostornog uređenja i zakonima i propisima iz čl. 75. a na način propisan u čl. 83. ovog Zakona.

Stavkom 3. dana je mogućnost da tijelo koje vodi postupak pripreme odluke o lokacijskim uvjetima može od predlagatelja tražiti i druge dokumente i podatke osim onih koje predlagatelj dostavi uz prijedlog.

Članak 83.

Ovim člankom propisana je procedura vođenja postupka pripreme odluke nakon što se utvrdi da namjeravani zahvat nije protivan dokumentima prostornog uređenja te zakonima i propisima iz čl. 75. ovog Zakona.

Stavkom 1. propisan je rok od 30 dana od dana primitka urednog prijedloga u kojem je tijelo iz st. 81. dužno obavijestiti predlagatelja o polazištima za izradu nacrt lokacijskog projekta te o stručnim podlogama koje je potrebno pribaviti u svrhu njegove izrade.

Stavkom 2. dana je mogućnost da tijelo iz st. 81. i od drugih tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima zatraži mišljenje o prijedlogu predlagatelja te je za njih propisan rok.

Članak 84.

Ovim člankom propisan je postupak ishođenja posebnih uvjeta, kada je to određeno posebnim propisima, na nacrt lokacijskog projekta koji je predlagatelj dostavio izrađenog sukladno odredbama čl. 82. i 83. ovog Zakona.

Stavkom 2. određen je rok tijelima državne uprave i pravnim osobama s javnim ovlastima za izdavanje uvjeta, suglasnosti, mišljenja i drugih akata.

Stavkom 3. određen je način postupanja kada se nadležno tijelo iz st.2. ne pridržava roka.

Stavkom 4. dana je mogućnost tijelu koje priprema odluku o lokacijskim uvjetima da međusobno usklađuje uvjete, suglasnosti, mišljenja i druge akte iz st.1 koji su međusobno neusklađeni, protivni dokumentu prostornog uređenja ili neracionalni.

Članak 85.

Ovim člankom omogućena su dva načina prikupljanja posebnih uvjeta iz čl. 84. st.1. i to pisanim putem ili zapisnički na usmenoj raspravi. Ovim drugim načinom može se sam postupak ubrzati.

Stavkom 2. propisana je obvezna usmena rasprava u slučaju iz čl. 84. st.4. ovog Zakona.

Članak 86.

U svrhu racionalizacije postupka utvrđivanja lokacijskih uvjeta za zahvate za koje je prema posebnom propisu obavezan postupak procjene utjecaja na okoliš, ovim člankom je propisano da se u postupku pripreme odluke o lokacijskim uvjetima provede i postupak procjene utjecaja na okoliš na način da se provede jedna javna rasprava.

Stavkom 1. je određeno da, kada je za namjeravani zahvat u prostoru posebnim zakonima propisana obveza procjene utjecaja na okoliš, nadležno će tijelo nakon što mu je dostavljen nacrt lokacijskog projekta obavijestiti predlagatelja o elementima i posebnim zahtjevima bitnim za provedbu SUO.

Stavkom 2. određeno je da se postupak procjene utjecaja provodi na način propisan posebnim propisom uz uvažavanje obavijesti iz st.1., osim provedbe javne rasprave koja se provodi u sklopu javne rasprave iz čl. 87. st. 2. ovog Zakona.

Stavkom 3. propisano je da nadležno tijelo ocjenjuje utjecaj zahvata na okoliš/prirodu, njegovo vrednovanje i prihvatljivost te mjere zaštite okoliša odnosno prirode uzimajući u obzir zaključak komisije koje je prema posebnom zakonu ocijenila studiju. Na ovaj se način racionalizira današnji postupak izdavanja lokacijske dozvole budući ovo Ministarstvo više neće izdavati nekoliko zasebnih akata za potrebe donošenja odluke o lokacijskim uvjetima (rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš, uvjeti zaštite prirode).

Članak 87.

Stavkom 1. se određuje postupak izrade nacrta prijedloga lokacijskog projekta nakon što su utvrđeni svi posebni uvjeti i mjere (donesen zaključak komisije za procjenu utjecaja na okoliš i utvrđene mjere zaštite okoliša odnosno prirode).

Stavkom 2. propisana je obveza provođenja javnog uvida i javne rasprave, dok će sam postupak biti propisan Uredbom iz čl. 61. st. 2. ovog Zakona.

Stavkom 3. određeno je da se nacrt prijedloga lokacijskog projekta koji nije usklađen s dokumentima, zakonima i propisima iz čl. 75. te podacima i uputama nadležnog tijela, na zahtjev nadležnog tijela vraća predlagatelju na usklađivanje.

Članak 88.

Ovim člankom određeno je da nadležno tijelo usvojene primjedbe i prijedloge iz javne rasprave dostavlja predlagatelju radi izrade prijedloga lokacijskog projekta. Prijedlog lokacijskog projekta dostavlja se Ministru (alternativa: VRH-u) odnosno županijskoj skupštini odnosno Skupštini Grada Zagreba radi donošenja odluke o lokacijskim uvjetima.

Članak 89.

U ovom članku navedeni su slučajevi kada će prijedlog predlagatelja za donošenje odluke o lokacijskom uvjetima nadležno tijelo odbiti rješenjem.

Članak 90.

Ovim člankom definirana je uputa o pravnom lijeku po donošenju rješenja iz prethodnog članka.

Članak 91.

Ovim se člankom eksplicitno određuje cilj uređenja građevinskog zemljišta te objekt (jedinica lokalne samouprave) čija je dužnost uređenja tog zemljišta.

Članak 92.

Ovim člankom se određuju osnovne odnosno glavne radnje i radovi koje obuhvaća uređenje građevinskog zemljišta. Osnovne odnosno glavne radnje i radovi koje obuhvaća uređenje građevinskog zemljišta usmjerene su na stvaranje nužnih preduvjeta za gradnju stambenih, poslovnih i drugih građevina, a svode se prikupljanje tehničke dokumentacije, rješavanje imovinsko pravnih odnosa, osiguranje sredstava, sanaciju terena i organizaciju izgradnje objekata i uređaja osnovne komunalne infrastrukture, druge infrastrukture i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad.

Članak 93. i 94.

Ovim člancima određuje se akt na temelju kojega se pristupa uređenju građevinskog zemljišta odnosno izvođenje pojedinih radnji i radova na tom uređenju, dokumenti na temelju kojih se donosi taj akt te osnovne smjernice za

određivanje redoslijeda pojedinih radnji odnosno radova na uređenju građevinskog zemljišta. Tako se uređenju građevinskog zemljišta pristupa na temelju odluke izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave koja se donosi na temelju programa mjera za unapređenje stanja u prostoru ili ugovora o uređenju građevinskog zemljišta sa time da se prilikom donošenja ove odluke mora voditi računa o redoslijedu pojedinih radnji i radova na uređenju tako da bude omogućena maksimalna trenutna ali i konačna usklađenost i funkcionalna povezanost određenih dijelova građevinskog zemljišta. Također se određuje da se novi objekti i uređaji komunalne odnosno druge infrastrukture ili njihovi novi dijelovi ne mogu priključivati na postojeće objekte i uređaje koji kapacitetom ili drugim karakteristikama ne udovoljavaju novim objektima i uređajima odnosno njihovim dijelovima.

Navedenim odredbama jasno se određuje, što do sada nije bio slučaj, tko određuje odnosno dopušta poduzimanje pojedinih radnji i radova na uređenju građevinskog zemljišta te se ovim odredbama želi uvesti organizirani pristup izvođenju ovih radnji i radova i na taj način izbjeći danas prisutnu zbrku u redoslijedu i obimu izvođenja istih, kao i nevolje koje nastaju uslijed spajanja novih komunalnih, infrastrukturnih i drugih objekata, uređaja i građevina na postojeće koje nemaju odgovarajuće kapacitete.

Članak 95.

Ovim člankom uređuje se mogućnost sklapanja ugovora o uređenju građevinskog zemljišta između jedinice lokalne samouprave u čijoj nadležnosti je uređenje ovog zemljišta i zainteresiranih osoba (vlasnika zemljišta, poduzetnika i sl.) i to onog zemljišta koje možda i nije obuhvaćeno programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

Na taj način omogućava se inicijativa fizičkih i pravnih osoba u uređenju građevinskog zemljišta te se otvara novi način financiranja izgradnje tog zemljišta tj. od strane zainteresiranih osoba.

Članak 96. do 99.

Ovim člancima, sukladno pravnim sustavima svih europskih zemalja, određuju se nužni preduvjeti u pogledu postojanja urbanističkih planova i uređenja građevinskog zemljišta, koji moraju biti ispunjeni da bi se moglo pristupiti izgradnji komunalnih, stambenih, poslovnih i drugih građevina u naselju. Na taj način želi se ubuduće izbjeći situacija u kojoj su izgrađene građevine bez adekvatne infrastrukture (nepostojanje pristupa građevini ili njegova neadekvatnost, nepostojanje kanalizacije i sl.) kao i situacija gdje se pojedine nove zgrade velikih gabarita grade u području u kojem prevladavaju zgrade malih gabarita i infrastruktura prilagođena takvim malim zgradama, kao i "načinjanje" velikih neizgrađenih i neuređenih površina naselja za izgradnju jedne jedine zgrade, a da za to ne postoji stvarna potreba.

Tako se u tom smislu prema članku 96. na neizgrađenim dijelovima građevinskog područja može graditi samo na temelju detaljnog plana uređenja

ili urbanističkog plana uređenja s izuzetkom zahvata u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb. Na izgrađenom, pak, dijelu građevinskog područja bez detaljnog plana uređenja ili urbanističkog plana uređenja mogu se provoditi zahvati u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb, te graditi građevine koje po svojim lokacijskim uvjetima nisu bitno drugačije od postojećih, te se mogu graditi zdravstvene, obrazovne, upravne i druge građevine potrebne za obavljanje poslova iz djelokruga jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave. Na taj način se osigurava racionalni raspored i kapaciteti budućih infrastrukturnih objekata, uređaja i građevina što svakako rezultira njihovom daleko nižom cijenom, dok se istovremeno uobičajena i primjerena gradnja u već izgrađenim dijelovima građevinskog područja ne ograničava u ovom slučaju bespotrebnim detaljnim planovima.

U istom smislu prema članku 98. određuje se da se u građevinskom području može graditi samo na zemljištu koje je sukladno dokumentu prostornog uređenja opremljeno osnovnom komunalnom infrastrukturom i niskonaponskom električnom mrežom ili na zemljištu čije je uređenje započeto na temelju programa mjera ili ugovora o uređenju građevinskog zemljišta na način da su izvedeni barem zemljani radovi na izgradnji nerazvrstanih cesta i javnih parkirališta koji služe zgradi. Iznimno od toga obiteljska kuća može se graditi i na zemljištu koje je opremljeno pristupnim putem čija je trasa u skladu s dokumentom prostornog uređenja ili na zemljištu na kojem su izvedeni barem zemljani radovi na izgradnji tog puta. Na taj način će se osigurati da stambene, poslovne i druge zgrade ne budu izgrađene a da ne mogu biti priključene na vodovodnu, kanalizacijsku i električnu mrežu odnosno da nemaju odgovarajući pristupni put i riješeno parkiranje.

Budući da se prema predmetnom Zakonu s osnova dokumenata prostornog uređenja (urbanističkih planova) više ne izdaje upravni akt ili drugi akt (lokacijska dozvola) to je osiguranje provedbe odredbi gore navedenog čl. 96. i 98. osigurana u članku 99. kroz propisivanje zabrane izdavanja građevne dozvole ako nisu ispunjeni uvjeti iz navedenih članaka, te izdavanjem potvrde o ispunjavanju tih uvjeta od strane upravnog odjela grada odnosno općine.

Članak 100.

Imajući u vidu činjenicu da izrada urbanističkog plana uređenja i detaljnog plana uređenja nije moguća odnosno da ne bi imala smisla ako bi se za vrijeme izrade tih planova odvijala izgradnja koja je protivna tom planu odnosno, čime bi se mijenjali ulazni podaci (polazišta) za izradu tog plana, ovim člankom propisana je mogućnost da se u svrhu otklanjanja navedenih posljedica odredi zabrana gradnje na području na kojemu će se izrađivati ovi planovi.

Članak 101. i 102.

Ovim člancima propisuje se obveza međusobnog usklađivanja provedbe zahvata u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku i drugih zahvata u

prostoru koji se pretežno financiraju iz proračuna Republike Hrvatske. Ovo usklađivanje obuhvaća naročito ocjenjivanje potrebe, dinamike i redoslijeda provedbe ovih zahvata, izrade i donošenja dokumenata prostornog uređenja te koordinaciju svih drugih poslova vezanih uz pripremu tih zahvata u prostoru. Ovo usklađivanje predstavlja instrument kojim se oživotvoruje odnosno u praksi provodi Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske, a na koji način se prije svega izbjegava dosadašnja česta praksa da se sredstva iz Državnog proračuna troše za potrebe koje nisu predviđene državnim dokumentima odnosno da se ova sredstva troše u pogrešno vrijeme.

Opisani instrument provodi se naročito kroz zabrane trošenja sredstava iz proračuna Republike Hrvatske za provođenje istražnih radova Studija, projekata i drugih radova potrebnih za provedbu zahvata u prostoru koji se iz financiraju iz državnog proračuna bez uvjerenja Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja da je provedba tog zahvata u skladu s Strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske ili drugim dokumentom prostornog uređenja te Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru ili na temelju odluke o lokacijskim uvjetima.

Članak 103.

Ovim člankom se propisuje mogućnost da se prilikom rješavanja imovinskopravnih odnosa radi uređenja građevinskog zemljišta sukladno odgovarajućim dokumentima prostornog uređenja, provedu slijedeći postupci odnosno skupine postupaka ili radnji:

- izvlaštenje,
- urbana komasacija,
- raspolaganje nekretninama na način koji je propisan ovim Zakonom.

Bez navedenih postupaka odnosno radnji, a što je danas slučaj, urbanistički planovi koje donose jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ostaju većim dijelom praktički i teoretski neprovedivi i to ne samo u dijelu koji predviđa izgradnju građevina javnog karaktera nego i u dijelu koji predviđa izgradnju građevina u vlasništvu. Ovo posljednje stoga jer je izgradnja određenih građevina javnog karaktera nužan uvjet za izgradnju građevina u vlasništvu (npr. stambena građevina ne može funkcionirati bez pristupnog puta, vode, struje ili kanalizacije, a naselja ne mogu funkcionirati bez škola, zdravstvenih ustanova, trgovina itd.).

Članak 104. i 105.

U svrhu omogućavanja provedbe uređenja građevinskog zemljišta sukladno detaljnom planu uređenja, navedenim člancima propisuje se da je formiranje građevnih čestica namijenjenih za izgradnju stambenih i poslovnih zgrada kojima nedostaje do 25% planirane površine u skladu s detaljnim planom uređenja, u interesu Republike Hrvatske. To znači da se u svrhu formiranja navedenih građevnih čestica mogu izvlastiti nekretnine na način propisan Zakonom o izvlaštenju i drugim posebnim zakonima.

Na taj način omogućava se fizičkim i pravnim osobama da putem izvlaštenja steknu dijelove zemljišta neophodne za formiranje građevne čestice nužne za izgradnju navedenih građevina, a što prema sada važećim propisima nije moguće, jer posebnim zakonima nije utvrđen interes Republike Hrvatske za ovu svrhu.

Pri određivanju mogućnosti izvlaštenja u navedene svrhe posebnu ulogu zaštite vlasništva ima činjenica što se izvlaštenje može izvršiti samo ako postoji detaljni plan uređenja koji ima ucrtanu parcelaciju, dakle ako postoji stručni dokument koji je ujedno i propis, a čime se sprečava moguća samovolja pojedinaca koja je izražena u sustavu lokacijskih dozvola kojima se određuju nekretnine koje treba izvlastiti.

Članak 106.

U svrhu otklanjanja bespotrebnih administrativnih odnosno financijskih zapreka u provođenju postupaka i radnji iz čl. 103. ovog Zakona ovom se odredbom propisuje da se u postupcima izvlaštenja, urbane komasacije te prilikom raspolaganja zemljištem na način propisan odjeljkom 3. ove glave ne plaćaju upravne pristojbe.

Članak 107.

Ovim člankom određuje se svrha i okvirni sadržaj urbane komasacije kao postupka spajanja čestica građevinskog zemljišta u jednu cjelinu i njena podjela na građevine i druge čestice formirane u skladu sa detaljnim planom uređenja uz istovremeno sređivanje vlasničkih i drugih stvarnopravnih odnosa na zemljištu te izvođenje nužnih građevinskih radova na opremanju zemljišta u svrhu omogućavanja gradnje u skladu sa tim planom.

Dakle, urbanom komasacijom zemljište podijeljeno u katastarske čestice koje su po svom obliku i veličini nepogodne za izgradnju pretvaraju se u građevne čestice (također katastarske čestice) koje po svom obliku i veličini postaju pogodne za izgradnju. Također urbanom komasacijom se izdvajaju određena zemljišta nužna za javne površine i druge javne objekte i uređaje, a čija je izgradnja nužan preduvjet za svaku drugu izgradnju. Dobivanje građevnih čestica kao i dobivanje odgovarajućih javnih površina u tehničkom smislu osigurava se urbanističkim planom uređenja. Ovakvo pretvaranje odnosno osiguravanje javnih prometnih površina nije moguće bez zadiranja u imovinsko-pravne odnose, u vlasništvo i u tom smislu po prirodi stvari nije moguće izbjeći smanjivanje površine katastarskih čestica koje su u vlasništvu pravnih i fizičkih osoba, međutim pretvarajući zemljište nepogodno za izgradnju u zemljište pogodno za izgradnju višestruko se povećava njegova vrijednost. Povećavanje vrijednosti zemljišta u navedenom slučaju je toliko da ne samo da pokriva "obeštećenje" za smanjenu površinu zemljišta, nego donosi njegovom vlasniku veliku "zaradu".

Članak 108.

Stavkom 1. ovog članka na upućujući način se propisuje mogućnost provedbe komasacije odnosno određuje zemljište koje je pogodno za primjenu tog instrumenta. Tako se provedba komasacije određuje na području na kojemu su oblik i veličina postojećih katastarskih čestica toliko drugačije od oblika i veličine građevnih i drugih čestica određenih detaljnim planom uređenja da to onemogućava ili značajno otežava gradnju u skladu s tim planom pri čemu se misli na nemogućnost rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u svrhu ove izgradnje drugim propisanim instrumentima.

Članak 109.

Ovim člankom propisuju se osnovne odrednice za određivanje područja komasacije koje se određuje detaljnim planom uređenja tako da ovo područje mora biti unutar jednog detaljnog plana uređenja iako se može sastojati od odvojenih zemljišta, a ovo područje mora biti određeno tako da se komasacije može svrsishodno provesti u pogledu dodjeljivanja građevinskih čestica vlasnicima zemljišta koja su predmet komasacije.

Članak 110.

Ovim člankom određuje se predmet komasacije na način da su predmet komasacije u pravilu sva zemljišta na području komasacije osim zemljišta koja imaju svojstva javnog dobra u općoj uporabi, koja su izgrađena ako se vlasnik protiv komasaciji i koja su već formirana u skladu s detaljnim planom uređenja, s time što se javnim dobrima koja nisu predmet komasacije ali se nalaze na području komasacije u postupku komasacije može dodati dio radi formiranja u skladu s detaljnim planom uređenja.

Članak 111. i 112.

Ovim se člancima propisuje da se u postupku komasacije određuje izvođenje nužnih građevinskih radova na opremanju zemljišta koji obuhvaćaju iskolčenje građevnih i drugih čestica, sanaciju terena te izvođenje zemljanih radova i nasipavanje nerazvrstanih cesta i drugih javnih površina unutar područja komasacije kao i uklanjanje pomoćnih (manjih) građevina i trajnih nasada koja se nalaze na zemljištu koje je predmet komasacije ili pojedinih radnji u postupku komasacije ako je to potrebno radi provedbe komasacije. Naravno uklanjanje ovih pomoćnih građevina ne može se odrediti ako bi njihovo uklanjanje trajno onemogućilo ili znatno otežalo korištenje glavne građevine, a u slučaju uklanjanja istih kao i trajnih nasada vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti koja se isplaćuje iz komasacionih sredstava.

Naime, da bi se postigla svrha komasacije nije dovoljna samo preparcelacija u katastru i zemljišnim knjigama te preraspodjela vlasništva na

preparceliranom zemljištu već je nužno i stvaranje uvjeta za stupanje u posjed i korištenje novih dodijeljenih građevnih čestica, a što nužno iziskuje izvođenje navedenih nužnih građevinskih radova te uklanjanje nekih pomoćnih građevina i trajnih nasada.

Članak 113.

U svrhu zaštite prava i pravnih interesa vlasnika i nositelja drugih stvarnih prava na nekretninama koje su predmet komasacije te jedinice lokalne samouprave na čiji se zahtjev provodi komasacija ovim se osobama navedenim člankom izrijekom daje položaj stranke u postupku komasacije. U istu svrhu mogućnost sudjelovanja u postupku komasacije osim strankama pružit će se i posjedniku nekretnine jer se prilikom ispitivanja stvarnopravnog stanja nekretnine u tom postupku može utvrditi da posjednik ima obvezno pravnih zahtjeva prema nekretnini koji mogu dovesti do stjecanja stvarnih prava na istoj.

Članak 114. i 115.

Imajući u vidu notornu činjenicu da stanje u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu nije uvijek ažurno te da urbanu komasaciju zbog njezine složenosti nije moguće provesti na temelju takvih neažurnih podataka jer bi to izazvalo teške povrede prava stranaka i drugih osoba, kao i imajući u vidu da ažuriranje zemljišnih knjiga i katastarskog operata za potrebe provedbe postupka komasacije nije moguće provesti u redovno propisanim postupcima, člankom 114. određuje se da se za potrebe provedbe postupka komasacije utvrđuje stanje nekretnina u pogledu vlasništva i drugih stvarnih prava te u pogledu njihova oblika, veličine i izgrađenosti s time da se uzima kao mjerodavno stanje u zemljišnim knjigama, a ako se ono ne podudara sa stvarnim stanjem onda se kao mjerodavno stanje uzima stvarno stanje ukoliko nije sporno.

Polazeći od gore navedenih činjenica člankom 115. propisuje se da sporove o pravu vlasništva i drugim stvarnim pravima nekretnina te o njihovom obliku, veličini i izgrađenosti kao i druge postupke nužne za provedbu komasacije osim postupaka čija je provedba u nadležnosti građevne i urbanističke inspekcije rješava tijelo nadležno za provedbu komasacije kao prethodno pitanje. S time da se takvim utvrđivanjem stvarnog stanja vlasništva i drugih stvarnih prava kao i utvrđivanjem stvarnog stanja iz članka 114. ne dira u prava trećih osoba na nekretnine koje su predmet komasacije niti na mogućnost uređivanja ovih pitanja pred inače nadležnim tijelima državne vlasti nakon pravomoćnog okončanja postupka komasacije.

Iz istih razloga stavkom 2. članka 115. određuje se mjere zabrane raspolaganja nekretninama koje su predmet postupka komasacije ili pojedinih radnji u tom postupku donesene od tijela državne vlasti ne sprečavaju provedbu postupka komasacije. Pri tome valja istaknuti da se svrha izrečene mjere zabrane raspolaganja nekretninom i s tim u vezi zaštita interesa subjekata za čiji interes je ista izrečena ne derogira jer se prema članku 147. stavku 2. Zakona stvarna prava i tereti na zemljištu koje je predmet komasacije – uz

ostalo i zabrana raspolaganja nekretninom rješenjem o komasaciji prenosi na odgovarajuću novu građevnu česticu.

Članak 116. i 120.

Ovim člancima određuje se da troškovi provedbe postupka komasacije, osim troškova koje uzrokuju same stranke (troškovi zastupanja, putni troškovi i sl.) podmiruju iz komasacijskih sredstava, a koja sredstva se osiguravaju u proračunu jedinice lokalne samouprave, prikupljaju doprinosom za komasaciju kojeg plaćaju vlasnici zemljišta koje su komasira te iz naknada koje plaćaju ovi vlasnici.

Raspodjela tereta prikupljanja komasacionih sredstava je takva da glavinu tereta snosi vlasnik zemljišta koje je predmet komasacije jer on komasacijom kroz povećanje vrijednosti zemljišta najviše dobiva. Međutim kako komasacijom dobiva i jedinica lokalne samouprave u cjelini to i dio troškova komasacije, a koji dio ona mora snositi također ovisi o njezinoj dobiti u komasaciji.

Članak 121.

Uzimajući u obzir činjenicu da je postupak urbane komasacije izuzetno složen i da su sve radnje kao i prava stranaka u tom postupku međusobno povezana (ovisna jedna o drugima) ovom odredbom zabranjuje se u tom postupku primjena instituta povraćaja u prijašnje stanje i obnova postupka koji su inače propisani Zakonom o općem upravnom postupku. Pri tome valja naglasiti da se eventualne posljedice odnosno propusti koji se inače ispravljaju kroz ove institute, prema ovom Zakonu sprečavaju dvostrukim dostavljanjem akata značajnih za prava i pravne interese stranaka i drugih osoba i to osobno a pored toga još i javnim priopćenjem.

Članak 122. do 127.

Ovim člancima određuje se županijsko odnosno gradsko komasacijsko povjerenstvo kao nadležno tijelo za provedbu postupka komasacije u prvom stupnju te državno komasacijsko povjerenstvo kao tijelo nadležno za odlučivanje o žalbama protiv rješenja komasacijskog povjerenstva. Županijsko odnosno gradsko komasacijsko povjerenstvo osniva županijska skupština odnosno skupština Grada Zagreba a državno komasacijsko povjerenstvo osniva Vlada Republike Hrvatske.

U oba povjerenstva njihov osnivač imenuje po 4 člana, predsjednika i njihove zamjenike te tajnika povjerenstva. Ova povjerenstva rade na sjednicama na kojima su prisutna najmanje 2 člana, predsjednik i tajnik povjerenstva, a odlučuje većinom glasova prisutnih s time što tajnik povjerenstva provodi postupak komasacije, sudjeluje u radu povjerenstva, ali nema pravo glasa. Članovi i tajnik povjerenstva imaju pravo na naknadu za rad u tom povjerenstvu.

Određivanjem kolegijalnih tijela kao tijela nadležnih za provedbu postupka komasacije želi se postići veća objektivnost i nepristranost prilikom donošenja odluka značajnih za taj postupak. Prilikom, pak, određivanja institucija iz kojih se imenuju članovi komasacijskog povjerenstva odnosno njihovi zamjenici i tajnik istoga vodilo se računa o tome da njegov sastav bude što je više moguće stručan. Određivanjem prava na naknadu za rad članovima i tajniku povjerenstva izbjegavaju se loše strane voluntarizma i stvaraju preduvjeti za kvalitetan rad.

Članak 128.

Ovim člankom određuje se da se postupak komasacije pokreće na zahtjev jedinice lokalne samouprave te da se isti odnosi županijskom odnosno Gradskom komasacijskom povjerenstvu putem tijela koje obavlja administrativno-tehničke poslove za komasacijsko povjerenstvo. Istim se također propisuje dokumentacija koja se podnosi uz zahtjev za pokretanje komasacije te se omogućava tajniku komasacijskog povjerenstva odnosno komasacijskom povjerenstvu da od podnositelja zahtjeva prije i nakon donošenja zaključka o pokretanju postupka komasacije zatraži i eventualne druge dokumente potrebe za provedbu postupka komasacije.

Članak 129.

Ovim člankom određuje se sadržaj projekta komasacije te osobe ovlaštene za njegovu izradu. Projekt komasacije osnovni je prilog uz zahtjev za komasaciju. Sadržaj ovog projekta određen je na način da u tehničkom smislu omogući provedbu postupka komasacije.

Članak 130.

Ovim člankom određuje se sadržaj elaborata procjene predvidivih troškova provedbe komasacije, te osobe ovlaštene za njegovu izradu. Ovaj elaborat također je prilog uz zahtjev za pokretanje postupka komasacije. Sadržaj ovog elaborata određen je tako da u postupku komasacije omogući isplatu odnosno naplatu naknade za manje odnosno više dobivenoga zemljišta koje je predmet komasacije.

Članak 131.

Budući da postupak komasacije, kao niti drugi upravni postupci, ne može biti proveden ako nisu ispunjene formalne pretpostavke propisane Zakonom o općem upravnom postupku, te ako uz zahtjev nije priložena potrebna propisana odnosno zatražena dokumentacija, ovim člankom propisuje se obveza provjere ispunjavanja ovih pretpostavki odnosno uvjeta te poduzimanje potrebnih radnji u svrhu otklanjanja eventualnih nedostataka u tom pogledu, te donošenje zaključka o provedbi postupka komasacije ako su ove pretpostavke odnosno

uvjeti ispunjeni. Ovaj zaključak kao i eventualne radnje u svrhu otklanjanja nedostataka donosi odnosno poduzima tajnik komasacijskog povjerenstva. Istim člankom propisuje se obavezni sadržaj zaključka te obaveza dostave zaključka svim strankama javnim priopćenjem u dnevnom tisku te isticanjem na oglasnim pločama županijskog odnosno gradskog upravnog odjela te jedinice lokalne samouprave i mjesnih odbora odnosno gradskih četvrti na čijem se području provodi komasacija.

Članak 132.

Kako bi provedba postupka komasacije bila nemoguća ukoliko bi u tijeku tog postupka bila moguća promjena vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama koje su predmet komasacije bez znanja tijela koje provodi ovaj postupak to je ovim člankom propisana obveza vlasnika nekretnine da u slučaju prodaje tih nekretnina, promjene vlasništva, te osnivanja i prijenosa drugih stvarnih prava na tim nekretninama, od trenutka dostave zaključka o provedbi postupka komasacije općinskom sudu, obavijesti ovo tijelo o takvim promjenama i dostavi mu odgovarajući ugovor. Istim člankom propisana je ništavost pravnih poslova sklopljenih protivno toj odredbi.

Članak 133.

Ovim člankom je u svrhu utvrđivanja stvarnog stanja nekretnina u pogledu njihova vlasnika, drugih stvarnih prava, oblika, veličine i izgrađenosti te radi pružanja mogućnosti strankama da se izjasne o drugim činjenicama i okolnostima koje su od važnosti za donošenje rješenja propisana obveza pozivanja stranaka u postupak i to osobno kao i javnim priopćenjem. Istim člankom također se propisuje da je prilikom saslušanja strankama potrebno objasniti svrhu i pravne posljedice komasacije te im predložiti sve dokumente koji se nalaze u spisu predmeta a posebno parcelacijski elaborat, prijedlog dodjele građevnih čestica i procjenu prometne vrijednosti zemljišta na području obuhvata komasacije.

Članak 134.

Ovim člankom propisuje se postupanje nakon što je utvrđeno stvarno stanje nekretnina, a koje postupanje se sastoji u izradi nacрта rješenja o komasaciji te sazivanja sjednice komasacijskog povjerenstva na kojoj mogu biti pozvani i stranke ili neke od njih. Prema istom članku na sjednici komasacijskog povjerenstva raspravlja se o nacrtu rješenja te se po potrebi pribavljaju dodatni dokumenti ili izvode pojedine radnje. Naposljetku komasacijsko povjerenstvo na sjednici na kojoj nisu prisutne stranke donosi odluku o dodjeli građevnih čestica učesnicima komasacije i o drugim stvarima bitnim za donošenje rješenja o komasaciji.

Članak 135.

Ovim člankom propisuje se dodjela odnosno raspodjela građevnih čestica nastalih u postupku komasacije u skladu s detaljnim planom uređenja jedinici lokalne samouprave u svrhu izgradnje infrastrukturnih i drugih javnih uređaja, objekata i građevina odnosno učesnicima komasacije pri čemu se određuju i osnovna načela za raspodjelu tih čestica. Prilikom propisivanja ovih načela naročito se vodilo računa da raspodjela građevnih čestica na temelju tih načela bude maksimalno pravična obzirom na površinu zemljišta koje je predmet komasacije po pojedinom učesniku, položaju tog zemljišta i željama učesnika komasacije i njihovim međusobnim dogovorima. Propisana načela također vode računa o različitoj namjeni formiranih građevnih čestica te u tom smislu razlikuju građevne čestice određene detaljnim planom za individualnu izgradnju u kojem slučaju se učesnicima komasacije u načelu dodjeljuju građevne čestice i one određene za kompleksnu izgradnju u kojem slučaju se učesnicima komasacije dodjeljuju suvlasnički dijelovi građevnih čestica ako nije moguća drugačija raspodjela.

Prihvatanje površine zemljišta koje je predmet komasacije kao kriterija za dodjeljivanje građevnih čestica nastalih u komasaciji, umjesto vrijednosti zemljišta koje je predmet komasacije, a što bi isto bilo moguće, rezultat je činjenice što je površina zemljišta u odnosu na njegovu vrijednost kategorija koju je neusporedivo lakše utvrditi, kao i činjenice da će u najvećem broju slučajeva vrijednost svih zemljišta unutar obuhvata komasacije biti ista. Eventualne, pak, razlike u vrijednosti tog zemljišta kompenziraju se kroz gore spomenuto načelo da se učesniku komasacije po mogućnosti dodjeljuje građevna čestica na položaju na kojemu je ranije imao pretežni dio svog zemljišta, što bliže tom položaju ili na što sličnijem položaju.

Članak 136. i 137.

Ovim člancima se omogućava izjednačavanje razlika u građevinskom potencijalu (koeficijentu izgradivosti) pojedinih građevnih čestica koje se dodjeljuju u postupku komasacije.

Članak 138.

Stavkom 1. i 2. ovog članka rješava se situacija, do koje u pravilu ne bi trebalo doći, a u kojoj nema dovoljno građevnih čestica za svakog učesnika komasacije i to tako da se u tom slučaju učesniku komasacije koji je u komasaciju unio zemljište najmanje površine ne dodjeljuje građevna čestica već naknada u novcu prema tržišnoj vrijednosti koju zemljište ima nakon provedbe komasacije.

Navedena naknada u novcu prema tržišnoj vrijednosti koje zemljište u obuhvatu komasacije ima nakon provedbe komasacije, a ne naknada prema tržišnoj vrijednosti koje zemljište u obuhvatu komasacije ima prije provedene

komasacije, predstavlja pravično rješenje jer ostali učesnici komasacije dobivaju građevnu česticu, dakle nekretninu čijoj vrijednosti značajno pridonosi upravo činjenica da se na toj čestici može graditi obzirom da je uređena.

Stavkom 3. ovog članka propisuje se naknada za vlasnika zemljišta koji ne ispunjava uvjete za dodjelu građevinske čestice jer u komasaciju unio premalo zemljišta. Pri određivanju ove naknade rukovodilo se je načelom pravičnosti kao i u slučaju iz stavka 2. s time da se ova naknada umanjuje za iznos doprinosa za komasaciju koji ovaj vlasnik, obzirom na članak 120. stavak 2. ovog Zakona ne plaća.

Članak 139.

Stavkom 1. ovog članka određuje se da je za dodjeljivanje novog zemljišta (katastarske čestice) u postupku komasacije mjerodavno stanje nekretnina koje su predmet komasacije (u pogledu vlasništva i drugih stvarnih prava te njihovog oblika, veličine i izgrađenosti) utvrđeno u postupku i na način propisan člankom 114. i 115. ovog Zakona.

Stavkom 2. ovog članka propisuje se rješavanje situacije kada vlasnik zemljišta i posjednik zemljišta koje je predmet komasacije nije ista osoba. U tom slučaju rješenjem o komasaciji vlasniku će se priznati pravo vlasništva, a posjedniku će se zemljišta dodijeliti u posjed.

Članak 140.

Ovim člankom uređuje se pitanje tretiranja suvlasnika i osoba koje su zajednički vlasnici zemljišta (zajedničara) u postupku komasacije. Prema ovom članku suvlasnici i zajedničari zemljišta prilikom dodjele građevinskih čestica tretiraju se kao jedan učesnik komasacije. To znači da će prilikom komasacije suvlasnici odnosno zajedničari određenog zemljišta u načelu, bez obzira na veličinu njihova zemljišta koje je predmet komasacije dobiti jednu građevnu česticu odnosno isti broj građevnih čestica koji dobivaju ostali učesnici komasacije koji su "samovlasnici" zemljišta. Iznimno od toga ako za to postoje uvjeti, tj. ako postoji dovoljan broj građevnih čestica i ako su s time suglasni svih suvlasnici odnosno zajedničari zemljišta, svaki od njih ili njihove pojedine skupine mogu se tretirati kao zasebni učesnici. To znači da u takvom slučaju prilikom komasacije svaki od suvlasnika odnosno zajedničara odnosno njihove pojedine skupine može dobiti zasebnu građevnu česticu i na taj način kroz komasaciju podijeliti zajedničko vlasništvo odnosno razvrgnuti suvlasničku zajednicu.

Članak 141.

Prilikom provedbe postupka komasacije, tj. formiranja građevnih čestica sukladno detaljnom planu uređenja ukupna površina zemljišta pojedinog učesnika komasacije koje je predmet komasacije umanjuje se razmjerno za površinu potrebnu za formiranje građevnih čestica za izgradnju objekata i

uređaja komunalne infrastrukture i čestica određenih za izgradnju električne i telekomunikacijske infrastrukture, te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za obavljanje poslova iz djelokruga jedinice lokalne samouprave, a koje čestice se sukladno članku 135. st. 1. dodjeljuju jedinici lokalne samouprave. Kako detaljnim planom uređenje nije moguće u potpunosti planirati građevne čestice koje bi svojom površinom odgovarale zemljištu učesnika komasacije razmjerno umanjenom za površinu koja je bila potrebna za formiranje građevnih čestica za izgradnju objekata i uređaja osnovne komunalne infrastrukture i druge infrastrukture, to je pitanje ovakvih razlika uređeno obvezom plaćanja odnosno dobivanja naknade u novcu. U tom smislu prema stavku 1. ovog članka razlika između površine zemljišta pojedinog učesnika koje je predmet komasacije razmjerno umanjenog za izdvojene površine koje umanjenje ne prelazi 25% površine zemljišta pojedinog učesnika komasacije i površine dobivene građevne čestice nadoknađuje se učesniku komasacije u novcu prema tržišnoj vrijednosti koje zemljište ima nakon izvršene komasacije. U obrnutom slučaju učesnik komasacije za više dobivenu površinu plaća naknadu u novcu prema istoj vrijednosti.

Prema, pak, stavku 2. ovog članka za razmjerno umanjenje iz naprijed citiranog stavka 1. istog članka koje prelazi 25% površine zemljišta koje je predmet komasacije učesnicima komasacije pripada naknada u novcu prema tržišnoj vrijednosti koje zemljište ima prije izvršene komasacije. Citiranom odredbom propisano je pravo na naknadu kada umanjenje površine zemljišta koje je predmet komasacije prelazi njegovih 25%, a koji postotak površine se uprosječno smatra dovoljnim za izgradnju osnovne komunalne infrastrukture, čiji trošak izgradnje pretežno trebaju snositi vlasnici zemljišta kojemu ona koristi. Međutim, umanjenje površine zemljišta koje prelazi ovaj postotak smatra se zemljištem potrebnim za izgradnju drugih objekata, uređaja i građevina iz članka 135. stavka 1. čije troškove izgradnje pretežno snosi investitor odnosno jedinica lokalne samouprave, koji su shodno tome vlasniku dužni platiti naknadu za zemljište prema tržišnoj vrijednosti koju zemljište ima prije izvršene komasacije.

U navedenim slučajevima naknada u novcu plaća se odnosno isplaćuje se iz odnosno u korist komasacijskih sredstava prema tržišnoj vrijednosti koju zemljište ima prije izvršene komasacije. To zbog toga jer je ocijenjeno da ne bi bilo pravično kada bi vlasnik zemljišta u navedenim slučajevima dobivao naknadu čiji je znatan dio posljedica odnosno plod organizacije i mjera koje provodi jedinica lokalne samouprave. Osim toga na taj bi se način znatno poskupljivalo zemljište koje jedinica lokalne samouprave mora pribaviti (kupiti) u svrhu izgradnje građevina a čija izgradnja prema važećim zakonima spada u njezin djelokrug rada.

Članak 142.

Ovim se člankom propisuje obveza i način nadoknađivanja nesrazmjera nastalog u dodjeli građevnih čestica zbog njihovog različitog građevinskog potencijala (koeficijenta izgradivosti), a koji nesrazmjer nije mogao biti izjednačen na način propisan člankom 136. ovog Zakona.

Članak 143.

Prema ovom članku tržišnu vrijednost zemljišta u postupku komasacije u svrhu određivanja navedenih naknada i drugih naknada (npr. naknada iz čl. 137. ovog Zakona), komasacijsko povjerenstvo određuje prema procjeni iz Elaborata procjene predvidivih troškova provedbe postupka komasacije, ali nije vezano tom procjenom. Ovakvim vezanjem komasacijskog povjerenstva na Elaborat procjene u pogledu određivanja prometne vrijednosti zemljišta dobiva se na brzini i jednostavnosti postupka, a što naposljetku ne može imati negativnih utjecaja po vlasništvo učesnika komasacije jer prema članku 150. stavku 2. ovog Zakona nezadovoljna stranka može zatražiti od suda da utvrdi pravu visinu tržišne vrijednosti nekretnine za koju se plaća ili dobiva naknada te da sud naredi plaćanje razlike između utvrđene tržišne vrijednosti nekretnine u postupku komasacije i one koju sud utvrdi u svom postupku. Također ovakvo vezivanje nužno je u postupku komasacije radi međuovisnosti i složenosti naknada koje se plaćaju u korist komasacijskih sredstava i naknada koje se isplaćuju iz tih sredstava. Omogućavanje komasacijskih povjerenstvu da vrijednost zemljišta u postupku komasacije određuje nevezano za Elaborat procjene predvidivih troškova omogućava se unaprijed pravično rješavanje situacije (dakle ne čekajući odluku suda) u kojoj vrijednost nekog zemljišta značajnije prelazi prosječnu vrijednost zemljišta unutar obuhvata komasacije utvrđenu u tom Elaboratu, a ova razlika dolazi do izražaja jer vlasniku nije bilo moguće dodijeliti zemljište na istoj odnosno sličnoj lokaciji u pogledu njegove vrijednosti.

Članak 144.

Prema ovoj odredbi naknada u novcu ukoliko rješenjem o komasaciji nije drugačije određeno podmiruje se najkasnije do donošenja zaključka o uvođenju sudionika komasacije u posjed dodijeljenih građevnih čestica. Naime, valja omogućiti da se rješenjem o komasaciji može odrediti i plaćanje naknade u obrocima.

Članak 145.

Prema ovoj odredbi namjena pojedinog zemljišta koje je predmet komasacije, a koja namjena je određena detaljnim planom uređenja ne može biti od utjecaja na utvrđivanje iznosa tržišne vrijednosti zemljišta u svrhu isplate naknade u novcu iz članka 141. i 150. stavka 2. ovog Zakona. Naime, kada bi namjena zemljišta određena urbanističkim planom bila od utjecaja na utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, tada bi se događalo da se za dva potpuno ista zemljišta na istome mjestu dobije bitno različita naknada iz razloga što je na jednome planirana izgradnja stambenog ili poslovnog sadržaja pa je njegova vrijednost na tržištu veća od onog drugog do njega na kojemu je predviđena izgradnja parka odnosno parkirališta ili prometnice. Dakle, takva razlika, koja je posljedica urbanističkog plana, bila bi krajnje nepravična, a time bi i institut komasacije bio nepravičan u tom dijelu.

Članak 146.

Ovim člankom propisano je da komasacijsko povjerenstvo donosi rješenje o komasaciji u skladu s svojom odlukom donijetom nakon provedenog postupka, te da to rješenje potpisuje predsjednik povjerenstva.

Članak 147.

Stavkom 1. ovog članka propisuju se pravni učinci rješenja o komasaciji koji su vezani uz njegovu pravomoćnost. Tako pravomoćnošću rješenja o komasaciji prestaje vlasništvo i druga stvarna prava na zemljištu koje je predmet komasacije te se stječe vlasništvo zemljišta i druga stvarna prava na tom zemljištu prema tom rješenju. Zemljišta, pak, namijenjena detaljnim planom uređenja općoj uporabi postaju javno dobro u općoj uporabi. Na taj način se ostvaruje svrha komasacije te učesnici komasacije dobivaju zemljište (građevne čestice) na kojima se može graditi, umjesto zemljišta kojega su imali prije komasacije a na kojemu nisu mogli graditi.

Budući da na zemljištu koje je predmet komasacije postoje različita stvarna prava i tereti čija svrha provedbom komasacije ne prestaje (pravo doživotnog uživanja, pravo građenja, zabrana raspolaganja nekretninom i sl.) to je stavkom 2. ovog članka određeno da se ova prava rješenjem o komasaciji prenose na odgovarajuću novu građevnu česticu ako ovo zemljište ne stječe svojstvo javnog dobra u općoj uporabi.

Članak 148.

U svrhu jednostavnije provedbe komasacije ovim člankom se propisuje obavezni sadržaj izreke rješenja o komasaciji kao i obavezni sadržaj obrazloženja istoga.

Članak 149.

Stavkom 1. ovog članka propisuje se poseban način "dostave" rješenja o komasaciji strankama i to javnim priopćenjem u dnevnom tisku te izlaganjem 30 dana na oglasnoj ploči ureda državne uprave odnosno upravnog tijela Grada Zagreb, jedinice lokalne samouprave i mjesnih odbora odnosno gradskih četvrti na čijem se području provodi komasacija, a koje priopćenje prethodi osobnoj dostavi izvoda iz ovog rješenja svakoj stranci.

Ovakav poseban način "dostave" nužan je jer prema odredbi članka 121. ovog Zakona u postupku komasacije nisu dopušteni povraćaj u prijašnje stanje niti obnova postupka.

Stavkom 2. ovog članka propisuje se obveza osobne dostave izvoda iz rješenja o komasaciji svakoj stranci te sadržaj tog izvoda. Prema ovoj odredbi izvod sadrži uvod rješenja, dio izreke koji se odnosi na stranku, obrazloženje s

posebnim navođenjem zahtjeva i prigovora stranke i razlozima zbog kojih nije uvažen neki od zahtjeva ili prigovora stranke i uputu o pravnom lijeku.

Članak 150.

Stavkom 1. ovog članka određuje se rok od kojega se može izjaviti žalba te rok u kojemu se može izjaviti žalba.

Stavkom 2. i 3. ovog članka propisuje se da se žalbom protiv rješenja o komasaciji mogu pobijati sve radnje i zaključci o odbijenim pregovorima što su prethodili donošenju tog rješenja osim način utvrđivanja i visine tržišne vrijednosti nekretnine za koju se plaća ili dobiva naknada odnosno iznos ove naknade, ali zato nezadovoljna stranka može po konačnosti tog rješenja zatražiti od suda da u izvanparničnom postupku utvrdi stvarni iznos tržišne vrijednosti nekretnine i iznos naknade pa je po odluci suda jedinica lokalne samouprave odnosno nezadovoljna stranka dužna platiti razliku između utvrđene tržišne vrijednosti nekretnine i dobivene odnosno plaćene naknade na temelju rješenja o komasaciji sa pripadajućom kamatom od dana donošenja sudske odluke.

Ovakvo uređenje ove stvari, to jest isključivanje mogućnosti raspravljanja o iznosu naknade za oduzetu nekretninu u upravnom postupku, nužno je radi poštivanja ustavnog načela trodiobe vlasti i u tom smislu podjele nadležnosti između izvršne i sudske vlasti. Dakle, na ovakav način odlučivanje o naknadi za oduzetu nekretninu ne odlučuje tijelo državne uprave već redovni sud.

Članak 151.

Stavkom 1. ovog članka propisuje se obveza Ureda državne geodetske uprave odnosno njegove ispostave odnosno Ureda Grada Zagreba te nadležnog općinskog suda da po službenoj dužnosti hitno, a najkasnije u roku od 30 dana od dana primitka provedu u katastru nekretnina odnosno zemljišnim knjigama pravomoćno rješenje o komasaciji zajedno sa parcelacijskim elaboratom.

Prema stavku 2. ovog članka ured i sud su dužni u katastarskom operatu odnosno zemljišnim knjigama provesti upise onako kako je to određeno rješenjem o komasaciji bez obzira na ranije upise. Ovakvo uređenje ove stvari nužno jer se u postupku komasacije utvrđuje stvarno stanje nekretnine u pogledu vlasništva i veličine, a koje ne mora uvijek odgovarati onome koje je u katastru odnosno zemljišnim knjigama, pa kada ne bi bilo ovakve odredbe rješenje o komasaciji često puta ne bi bilo provedivo u katastru odnosno zemljišnim knjigama.

Prema stavku 3. ovog članka iznimno od naprijed navedenog u katastru odnosno zemljišnoj knjizi neće se provesti upis posjeda odnosno prava vlasništva za korist učesnika komasacije koji nije platio naknadu u novcu iz članka 141. odnosno 142. ovog Zakona dok ne plati ovu naknadu.

Članak 152. do 156.

Ovim člancima propisuje se postupak izvršenja rješenja o komasaciji. Izvršenje rješenja o komasaciji provodi komasacijsko povjerenstvo, a ono se sastoji od stupanja u posjed zemljišta koje je predmet komasacije radi izvođenja radova iz članka 111. ovog Zakona, uklanjanja pomoćnih građevina i trajnih nasada iz članka 112. ovog Zakona te nakon što su izvršeni ovi radovi od predaje u posjed dodijeljenog zemljišta sudionicima komasacije, s time što se zemljište ne predaje u posjed sudioniku komasacije koji nije platio naknadu u novcu iz članka 141. odnosno 142. ovog Zakona.

Članak 157.

Ovim člankom određuju se slučajevi u kojima jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave mogu raspolagati sa svojim nekretninama bez provedbe javnog natječaja kako je to propisano Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a koji je Zakon predvidio da posebni zakon ovo pitanje, ovisno o potrebama, uredi drukčije. Ovakvo uređenje nužno je radi provedbe urbanističkih planova odnosno uređenja građevinskog zemljišta.

Prema stavku 1. ovog članka navedene nekretnine mogu se prodati bez provedbe javnog natječaja ako su potrebne za izgradnju:

- objekata i uređaja komunalne infrastrukture,
- druge infrastrukture (prometne, telekomunikacijske, energetske i sl.),
- građevina za potrebe javnih djelatnosti zdravstva, obrazovanja, znanosti predškolskog odgoja, kulture i športa,
- građevina za humanitarne i vjerske potrebe,
- građevina za potrebe rada tijela državne vlasti,

Prema, pak, stavku 2. ovog članka navedene nekretnine mogu se prodati odnosno dati bez provedbe javnog natječaja nekretnine u vlasništvu jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave mogu se prodati odnosno dati bez provedbe javnog natječaja ako se daju u zamjenu za nekretnine potrebne za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, kao naknada u postupku izvlaštenja čiji je korisnik jedinica područne (regionalne) ili lokalne samouprave ili nositelj izgradnje objekta ili uređaja komunalne infrastrukture, te u svrhu realizacije društveno poticane stanogradnje i drugih programa određenih posebnim zakonima.

Članak 158.

Ovim člankom propisuju se slučajevi u kojima su Republika Hrvatska, jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave dužni na zahtjev vlasnika određenog zemljišta odnosno građevine po tržišnoj cijeni prodati određeno zemljište upravo tom vlasniku bez provedbe javnog natječaja. Ovakvo uređenje, također je nužno radi provedbe urbanističkih planova odnosno uređenja građevinskog zemljišta.

U smislu navedenog navedeni subjekti dužni su prodati:

- dio neizgrađenog zemljišta potrebno za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,
- dio zemljišta potrebno za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja ili odlukom o lokacijskim uvjetima,
- zemljište koje čini građevnu česticu građevine izgrađene bez građevne dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, ako je građevina izgrađena u skladu s detaljnim planom uređenja ili odlukom o lokacijskim uvjetima, ako se vlasnik građevine obveže da će ishoditi građevnu dozvolu odnosno drugi odgovarajući akt u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora za ovo zemljište. Neispunjenje ove obveze razlog je za poništenje kupoprodajnog ugovora.

Međutim, navedene obveze ne odnose se na prodaju zemljišta namijenjenog ugostiteljskim, turističkim i športsko-rekreacionim djelatnostima jer će ovo pitanje zbog svoje kompleksnosti i povezanosti s pretvorbom biti uređeno posebnim zakonom.

Članak 159.

Ovim se člankom rješavaju nepravilne situacije u koje su vlasnici građevinskog zemljišta dovedeni donošenjem detaljnih planova uređenja koji na njihovom zemljištu predviđaju izgradnju građevina kojih ne mogu biti vlasnici, niti za kupovinu istih postoji interes obzirom na tu činjenicu, a jedinica lokalne samouprave koja je donijela taj plan odgađa ili oteže njegovu provedbu. Osim toga ovim člankom želi se posredno djelovati na jedinice lokalne samouprave da ne donose detaljne planove uređenja ukoliko na temelju istih u dogledno vrijeme ne namjeravaju pristupiti uređenju zemljišta za izgradnju.

U tom smislu prema stavku 1. ovog članka vlasnik neizgrađenog zemljišta na kojemu je detaljnim planom uređenja ili urbanističkim planom uređenja planirana izgradnja objekata i uređaja komunalne ili druge infrastrukture ili druge građevine javne namjene koje ne može biti vlasnik može ovo zemljište predati u vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Prema, pak, stavku 2. ovog članka na isti način može postupiti i vlasnik neizgrađenog zemljišta na kojemu ne može graditi jer ne može formirati građevnu česticu u skladu s detaljnim planom uređenja. Primjerice zato jer mu nedostaje više od 25% potrebne površine pa se ova površina ne može izvesti u njegovu korist.

Članak 160.

Ovim se člankom pridonosi i olakšava rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u svrhu uređenja građevinskog zemljišta, to jest stjecanja zemljišta za korist jedinice lokalne samouprave vlasništva koje je dokumentom prostornog uređenja odnosno odlukom o lokacijskim uvjetima određeno za izgradnju objekata ili uređaja osnovne komunalne infrastrukture i to na način koji nije

kompleksan i dugotrajan poput izvlaštenja i urbane komasacije. Osim toga ovim člankom rješava se do sada neuređena situacija u kojoj dio građevine ili čestice na kojoj je izgrađena građevina zbog arhitektonsko urbanističkog rješenja mora imati režim javne površine. Na taj se način vlasnik zemljišta u prvom slučaju rješava dijelova tog zemljišta na kojemu obzirom na dokument prostornog uređenja ne može graditi niti ga zbog nepostojanja interesa može prodati, a isto je potrebno za izgradnju objekata i uređaja koji uz ostalo služe i njegovoj građevnoj čestici odnosno građevini. Naravno za tako predano zemljište odnosno ustanovljenu služnost vlasniku pripada naknada u novcu prema tržišnoj vrijednosti.

U tom smislu vlasnik građevinskog zemljišta unutar granica građevinskog područja dužan je prije dobivanja građevne dozvole ili drugog odgovarajućeg akta predati jedinici lokalne samouprave dio tog zemljišta koje je dokumentom prostornog uređenja, odnosno odlukom o lokacijskim uvjetima određeno za izgradnju objekta ili uređaja osnovne komunalne infrastrukture, te je dužan sklopiti ugovor o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza ili druge služnosti za korist objekta i uređaja osnovne komunalne infrastrukture kada je to prema dokumentu prostornog uređenja potrebno.

Članak 161.

Ovaj članak propisuje pravo na naknadu za predano zemljište odnosno osnovanu služnost u slučajevima iz članka 159. i 160. ovog Zakona te propisuje dužnost jedinice lokalne samouprave da ovu naknadu isplati najkasnije u roku od dvije godine od dana predaje zemljišta odnosno davanja izjave.

Određivanjem roka dospijeca od 2 godine, želi se ostaviti jedinici lokalne samouprave dovoljno vremena za prikupljanje potrebnih sredstava za isplatu naknade.

Članak 162.

Ovim člankom propisuje se način predaje i preuzimanje zemljišta iz članka 159. i 160. ovog Zakona, postupak sporazumnog utvrđivanja naknade za to zemljište te nadležnost suda da u izvanparničnom postupku na zahtjev vlasnika zemljišta odredi ovu naknadu ukoliko ne dođe do njena sporazumnog utvrđivanja.

Članak 163.

Parcelacija građevinskog zemljišta koja nije u skladu s dokumentom prostornog uređenja, odlukom o lokacijskim uvjetima ili drugim aktom kojim se s urbanističkog aspekta određuje oblik i površina građevne čestice izuzetno otežava kasnije formiranje građevnih čestica u skladu s navedenim dokumentima. Osim toga takva parcelacija omogućava izbjegavanje obveza određenih dokumentima prostornog uređenja.

Zato se stavkom 1. ovog članka propisuje da se parcelacija zemljišta unutar granica građevinskog područja kao i građevinskog zemljišta izvan tog područja u cilju osnivanja građevnih čestica može provoditi samo u skladu s urbanističkim ili prostornim planom odnosno odlukom o lokacijskim uvjetima, a stavkom 2. istog članka propisuje se obveza potvrde akta o parcelaciji građevinskog zemljišta od strane tijela nadležnog za poslove prostornog uređenja o njegovoj usklađenosti s navedenim planovima, odlukom odnosno rješenjem iz članka 164. stavka 1. ovog Zakona.

Članak 164.

Ovim člankom propisuje se iznimka od članka 163. stavka 1. ovog Zakona u slučajevima kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica odnosno zemljište nužno za redovnu uporabu građevine. U takvim slučajevima parcelacija građevinskog zemljišta provodi se u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice koje na zahtjev stranke ili po službenoj dužnosti donosi županijski odnosno gradski upravni odjel nadležan za poslove prostornog uređenja na temelju dokumenata prostornog uređenja i drugih propisa, odnosno ako to nije moguće vodeći računa o zatečenom stanju, pravilima struke, a naročito da građevina ima neposredan pristup na javno-prometnu površinu. Prema stavku 4. ovog članka smatra se da za građevinu nije utvrđena građevna čestica odnosno zemljište nužno za redovnu uporabu građevina ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina ili ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina veća od najveće dopuštene površine određene dokumentom prostornog uređenja ili drugim propisima za takvu gradnju.

Na takav način se omogućava formiranje građevne čestice odnosno određivanje zemljišta nužnog za redovnu uporabu postojeće građevine u skladu s dokumentom prostornog uređenja odnosno pravilima struke čime se građevini omogućava normalno funkcioniranje odnosno njeno nesmetano korištenje.

Članak 165. do 167.

U svrhu stjecanja zemljišta potrebnog za izgradnju građevina koje financiraju država, županije, Grad Zagreb, gradovi i općine u provedbi dokumenata prostornog uređenja propisana je mogućnost da se programom mjera za unapređenje stanja u prostoru odredi područje na kojemu se uspostavlja pravo prvokupa za korist nekog od navedenih subjekata. Ovakvo pravo prvokupa jedan je od najraširenijih instrumenata za uređivanje imovinskopravnih odnosa u zemljama Europske unije, ovim se instrumentom izbjegava izvlaštenje, a istovremeno se može postići povoljnija cijena zemljišta potrebna za ostvarenje javnog interesa.

Članak 168.

Ovim člankom određuje se da upravni nadzor nad provedbom ovog Zakona i propisa donesenih na temelju ovog Zakona obavlja Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja.

Članak 169. – 171.

Ovim člancima određuje se da inspekcijski nadzor nad općim i pojedinačnim aktima, uvjetima i načinu rada subjekata prostornog uređenja iz članka 8., 9., 10., 11., 12. i 13. ovog Zakona i drugih osoba provodi urbanistička inspekcija u Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja – Uprava za inspekcijske poslove. Istima se također određuje da inspekcijski nadzor provode glavni urbanistički inspektor, načelnik urbanističke inspekcije, viši urbanistički inspektor i urbanistički inspektor te se određuju posebni i opći uvjeti koje moraju ispunjavati ovi inspektori kao i inkompatibilitet za obavljanje tih poslova. Iznimno, inspekcijski nadzor mogu obavljati i drugi državni službenici Ministarstva koje ovlasti ministar.

Članak 172.

Ovim člankom propisuje se dužnost nadziranih osoba da na zahtjev urbanističkog inspektora omoguće obavljanje pregleda u radnim prostorijama, dostave u određenom roku na uvid potrebne podatke i dokumentaciju i izvijeste o poduzetim mjerama otklanjanja utvrđenih nedostataka.

Članak 173.

Ovaj članak sadrži opće procesne odredbe važne za provedbu nadzora urbanističke inspekcije, koje do sada nisu postojale ili nisu bile dovoljno jasne.

Članak 174. i 175.

Propisuje prava i dužnosti urbanističkog inspektora prema izrađivaču i donositelju dokumenta prostornog uređenja, dokumenta praćenja stanja u prostoru i odluke o lokacijskim uvjetima za zahvate u prostoru od značaja za županiju i Grad Zagreb kada u provedbi nadzora nad izradom, donošenjem ili samim tim dokumentom utvrdi nezakonitost ili nepravilnost, te mjere u slučaju nepostupanja po naređenju inspektora usmjerenom na otklanjanje te nezakonitosti odnosno nepravilnost.

Članak 176.

Ovim člankom ovlašćuje se inspektor da ovisno o okolnosti slučaja predloži ukidanje odnosno poništenje rješenja o utvrđivanju građevne čestice

odnosno zemljišta nužnog za redovnu uporabu ako je izdano protivno ovom Zakonu i propisu donesenom na temelju ovog Zakona i građevnu dozvolu ili drugi akt koji je izdat protivno ovom Zakonu, dokumentu prostornog uređenja, drugom propisu donesenom na temelju ovog Zakona ili posebnom Zakonu odnosno propisu donesenom na temelju tog Zakona. Rješenje o ukidanju odnosno poništenje ove dozvole odnosno akta može se donijeti u roku od godine dana od dana konačnosti istih akata.

Članak 177.

Precizno definira pojam nezakonitosti i nepravilnosti iz čl. 174., 175. i 176. ovog Zakona.

Članak 178.

Ovim člankom ovlašćuje se urbanistički inspektor da zabrani obavljanje djelatnosti za koju pravna osoba registrirana za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja ili ovlašteni arhitekt koji samostalno obavlja ove poslove ne ispunjava propisane uvjete, te obveza inspektora da u tom slučaju nadležnom sudu predloži brisanje iz sudskog registra djelatnosti obavljanja stručnih poslova prostornog uređenja za takvu obavezu odnosno obaveza inspektora da u takvom slučaju obavijesti Hrvatsku komoru arhitekata i inženjera u graditeljstvu.

Članak 179.

Ovim se člankom određuju kriteriji prema kojima će inspektor odlučiti da li će povodom utvrđenog prekršaja izdati prekršajni nalog ili će zbog težine prekršaja poduzeti mjere radi provedbe prekršajnog postupka.

Članak 180. do 187.

Ovim člancima propisane su novčane kazne za prekršaje koje mogu učiniti pravne i fizičke osobe u obavljanju stručnih poslova prostornog uređenja izrade dokumenata prostornog uređenja i lokacijskih projekata. Tako se prema ovim člancima prekršajno kažnjava pravna odnosno fizička osoba koja inspektoru ne omogući obavljanje nadzora (članak 180.), koja izrađuje ili izradi dokument prostornog uređenja ili lokacijski projekt, a da ne ispunjava propisane uvjete (članak 181.). Uvjeti koje mora ispunjavati ove osobe propisuje ministar zaštite okoliša i prostornog uređenja Pravilnikom kojeg donosi na temelju članka 13. stavka 2. ovog Zakona. Kažnjava se odgovorna osoba u tijelu područne (regionalne) i lokalne samouprave koja sklopi ugovor o izradi dokumenta prostornog uređenja ili lokacijskog projekta s osobom koja ne ispunjava propisane uvjete za izradu tog dokumenta (članak 182.). Nadalje, kažnjava se i pravna odnosno fizička osoba ako izradi Nacrt prijedloga dokumenta prostornog uređenja ili lokacijski projekt protivno ovom Zakonu, propisima donesenim na temelju tog Zakona ili posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona (članak 183.). Za slučaj ponavljanja ovog prekršaja predviđena je uz

novčanu kaznu i zaštitna mjera tj. mjera za oduzimanje dozvole za obavljanje djelatnosti u trajanju od šest mjeseci, a za prekršaj počinjen treći puta uz novčanu kaznu i mjera oduzimanja dozvole na šest mjeseci do godine dana (članak 184.). Kažnjava se odgovorna osoba u tijelu jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave koja stavi na javni uvid ili predstavničkom tijelu predloži donošenje dokumenta prostornog uređenja ili odluke o lokacijskim uvjetima protivno ovom Zakonu (članak 185.). Također kažnjavaju se i osobe koje izrade parcelacijski elaborat protivno urbanističkom planu, prostornom planu ili odluci o lokacijskim uvjetima (članak 187.).

Članci 188. do 190.

Ovim se člancima sukladno Nacrtu konačnog prijedloga Zakona o prekršajima, za kojeg se drži da će biti donijet i stupiti na snagu prije ovog Zakona, određuje Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja kao tijelo za provedbu prekršajnog postupka u I. stupnju za prekršaje propisane ovim Zakonom, određuju se primjereni rokovi zastare prekršajnog progona i izvršavanje sankcija za prekršaje, te se određuju osobe koje može ovlastiti ministar za provedbu tih postupaka.

Članak 191.

Prema ovoj odredbi Zavod za prostorno planiranje koji u sklopu Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja i županijski odnosno Gradski zavodi za prostorno uređenje, osnovani prema Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00) stupanjem na snagu ovog Zakona nastavljaju s radom prema ovom Zakonu. To zbog toga jer ovi zavodi prema ovom Zakonu imaju drukčiji djelokrug rada.

Članak 192.

Budući da se ovim Zakonom obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja (u dijelu provedbe dokumenata prostornog uređenja), koje do donošenja ovog Zakona bilo u djelokrugu ureda državne uprave u županiji, ovim Zakonom stavlja u izvorni djelokrug područnih (regionalnih) jedinica samouprave, to se ovim se člankom sukladno članku 93. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", br. 33/01) uređuje preuzimanje poslova, samih predmeta, dokumentacije, arhive te službenika i namještenika od ureda državne uprave u županiji, županijskim odnosno Gradskim upravnim odjelima, a što je nužno za obavljanje navedenih poslova.

Članak 193.

Ovom odredbom određuje se rok od godine dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona u kojem su gradovi i općine dužni ustrojiti upravne odjele koji će obavljati poslove prostornog uređenja ili obavljanje tih poslova organizirati s drugim općinama i gradovima zajednički, do ustrojavanja ovih

odjela odnosno organizacije obavljanja poslova prostornog uređenja zajednički s drugim općinama i gradovima ove poslove obavljati će županijski upravni odjel.

Članak 194.

Ovim člankom propisuje se da pravne osobe registrirane za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja i ovlašteni arhitekti koji samostalno obavljanju ove poslove, a koji su obavljali ove poslove do stupanja na snagu ovog Zakona, nastavljaju s radom prema ovom Zakonu. To zbog toga jer ove osobe više ne izrađuju stručne podloge za lokacijske dozvole (one više ne postoje), već izrađuju lokacijske projekte.

Članak 195.

Ovim člankom propisuje se rok od dvije godine za polaganje stručnog ispita za osobe koje u pravnim osobama registriranim za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja ili samostalno kao ovlašteni arhitekti obavljaju stručne poslove prostornog uređenja, a koja obveza je propisana člankom 14. ovog Zakona s time što su od polaganja ovog ispita oslobođene osobe koje su ovaj ispit položile prema ranije važećem propisu ako imaju 15 godina radnog iskustva na poslovima prostornog uređenja. Propuštanje ispunjenja navedene obveze ima za posljedicu nemogućnost rada na stručnim poslovima prostornog uređenja do ispunjenja te obveze.

Članak 196.

Budući da za veliki dio područja Republike Hrvatske važe prostorni planovi, odluke o građevinskim područjima i odluke o neophodnoj rekonstrukciji donesene još prije stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94), koji važe još i danas iako su vrlo često neaktualni i loše kvalitete, a imajući u vidu da bi stavljanje izvan snage ovih planova stvorilo značajne pravne praznine i onemogućilo bilo kakvu gradnju, stavkom 1. ovog članka takvi se planovi i odluke ostavljaju na snazi do donošenja drugih odgovarajućih propisa prema ovom Zakonu, naravno ako nisu u suprotnosti s ovim Zakonom, s time da se isti više ne mogu mijenjati, niti dopunjavati, osim provedbenih urbanističkih planova.

Budući da su dokumenti prostornog uređenja doneseni na temelju Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00) aktualni i znatno kvalitetniji od prethodno navedenih to se ovi stavkom 2. ovog članka ostavljaju na snazi i nakon stupanja na snagu ovog Zakona.

Članak 197.

Stavkom 1. ovog članka propisuje se da će se izrada prostornih planova koje je započela prema Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00) dovršiti te da će se ti planovi donijeti prema ovom Zakonu.

Međutim, polazeći od sredstava uložениh u izradu prostornih planova prema Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02) čija je izrada u tijeku, kao i od činjenice da će ovakvi planovi biti aktualni, bez obzira na činjenicu što se neće moći provoditi bez interpretativnog akta, stavkom 1. ovog članka određeno je da će se izrada tih planova, ako se nalaze u odmakloj fazi izrade, tj. ako je utvrđen njihov prijedlog i objavljena javna rasprava, dovršiti i donijeti prema tom (starom) Zakonu.

Članak 198.

Jedan od najvećih formalnih uzroka nereda u prostoru te nedostatne, loše i skupe komunalne i druge infrastrukture je činjenica što je prema dosadašnjim propisima dozvoljena izgradnja stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina u neizgrađenim područjima građevinskog područja bez detaljnog plana i bez da postoji komunalna ili druga infrastruktura. Da bi se saniralo ovakvo stanje stvari ovim Zakonom se više ne dopušta takva gradnja pa je u svrhu provedbe toga nužno propisati obvezu jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave da na svojim područjima utvrde i odrede, odnosno međusobno razdvoje izgrađene dijelove građevinskog područja od njihovih neizgrađenih dijelova. Upravo ovakva obveza propisana je stavcima 1. i 2. ovog članka.

Budući da na području Republike Hrvatske postoje i područja općina koja nisu obuhvaćena niti jednim planom odnosno odlukom iz stavka 1. i 2. ovog članka tj. stavkom 3. ovog članka propisana obveza takvih općina da najkasnije u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona donese odluku o građevinskom području općine koja omogućava izgradnju unutar izgrađenog dijela građevinskog područja općine. Stavkom 4. ovog članka u svrhu zaštite interesa i potreba građana u takvim općinama propisana je obveza županije da donese u roku od tri mjeseca takvu odluku ako je nije donijela općina.

Kako je podjela građevinskog područja na izgrađeni i neizgrađeni dio osnovni institut provedbe dokumenata prostornog uređenja odnosno uređenja zemljišta prema ovome Zakonu to je nužno do ispunjenja obveza iz stavka 1., 2. i 3. odnosno 4. ovog stavka zabraniti provođenje zahvata u prostoru, osim zahvata u prostoru od interesa za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb jer se ovi zahvati u prostoru provode na temelju odluke o lokacijskim uvjetima, a ne izravno na temelju dokumenta prostornog uređenja kao što je to slučaj sa drugim zahvatima.

Članak 199.

U svrhu što bržeg uvođenja novog sustava i poboljšanja stanja u prostoru stavcima 1., 2. i 3. određuju se rokovi za donošenje prostornih i urbanističkih planova nužnih za odvijanje procesa u prostoru. Naravno određivanje ovih rokova vezano je uz donošenje propisa iz članka 53. i 55. ovog Zakona, a koji propisi trebaju urediti pitanje detaljnog sadržaja, osnove metodologije, prostornih i urbanističkih standarda te druge elemente značajne za donošenje tih i drugih planova.

Stavkom 4. ovog stavka od navedene obveze isključene su one jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave koje su ovu obvezu ispunile prema Zakonu o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00) kao i one općine koje ne planiraju razvoj na svojem području pa umjesto prostornog plana uređenja općine mogu donijeti odluku o građevinskom području općine.

Članak 200. do 203.

Ovim odredbama uređuje se provedba zahvata u prostoru koji nisu od važnosti za Republiku Hrvatsku, županiju i Grad Zagreb ili nisu na području za koje je donesen provedbeni urbanistički plan odnosno detaljni plan uređenja, na temelju dokumenata prostornog uređenja odnosno prostornih planova donesenih do stupanja na snagu ovog Zakona, tj. do donošenja dokumenata prostornog uređenja prema ovom Zakonu.

Pri uređivanju ovog prijelaznog perioda pošlo se od činjenice da planovi doneseni do stupanja na snagu ovog Zakona, osim provedbenih urbanističkih planova i detaljnih planova uređenja, nisu izrađeni na način da se mogu provoditi izravno bez interpretativnog akta - lokacijske dozvole ili uvjerenja o uvjetima uređenja prostora, te od zahtjeva da interpretacija plana, kad je već nužna, mora biti prepuštena struci. Županijskom odnosno gradskom upravnom odjelu prepuštena je, pak, samo kontrolna uloga izdavanja potvrde takve stručne interpretacije kojeg izrađuje ovlašteni arhitekt, da je u skladu s zakonom, dokumentom prostornog uređenja i posebnim zakonima i propisima i to u svrhu povećanja pravne sigurnosti investitora. Pri čemu istovremeno stručni izrađivač (ovlašteni arhitekt) lokacijskog nacrtu nije oslobođen odgovornosti za ispravnost i zakonitost tog projekta. Institut ovakve potvrde postoji u srodnim sustavima zapadnoeuropskih država. Primjerice u Njemačkoj općina na obrascu zahtjeva za izdavanje građevne dozvole potvrđuje da je glavni projekt izrađen u skladu s planom.

Članak 204.

Ovim člankom određuju se krajnji rokovi u kojima je Vlada Republike Hrvatske dužna donijeti podzakonske propise prema ovom Zakonu.

Članak 205.

Ovim člankom određuju se krajnji rokovi u kojima je ministar zaštite okoliša i prostornog uređenja dužan donijeti podzakonske propise prema ovom Zakonu.

Članak 206.

Imajući u vidu činjenicu da se do donošenja podzakonskih propisa iz članka 204. i 205. ovog Zakona ne mogu provoditi zahvati u prostoru, to su ovim člankom do donošenja tih propisa ostavljeni na snazi podzakonski propisi donijeti na temelju Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00), na koji način je do donošenja navedenih propisa omogućena provedba zahvata u prostoru.

Članak 207.

Polazeći od činjenice da se lokacijskom dozvolom i rješenjem o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovnu uporabu zgrade kao upravnim aktima stječe pravo u urbanističkom odnosno prostornoplanerskom smislu, kao i od činjenice da su dokumenti prostornog uređenja koji su donijeti do stupanja na snagu ovog Zakona odredbama članka 209. ovog Zakona ostavljeni na snazi, to se ovim člankom do navedenih rokova ostavljaju na snazi izdate lokacijske dozvole, i izvodi iz prostornih planova.

Članak 208.

Obzirom na činjenicu da su člankom 206. ovog Zakona nakon stupanja na snagu ovog Zakona ostavljene na snazi lokacijske dozvole i potvrde akata o parcelaciji ovim člankom omogućava se njihovo poništenje po pravu nadzora na način i iz razloga koji su bili propisani Zakonom na temelju kojih su donijeti.

Članak 209.

Ovim člankom propisuje se da se svi postupci koji su pokrenuti prema odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00) do stupanja na snagu ovog Zakona dovršavaju prema ovom Zakonu osim postupaka utvrđivanja zemljišta za redovnu uporabu zgrade za koje postupke je zbog nedostatnih odredbi navedenog Zakona odlučeno da je bolje dovršiti ih prema odredbama ovog Zakona.

Članak 210.

Ovim se člankom propisuje prestanak važenja Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 61/00).

Članak 211.

Zbog velikog opsega ovog Zakona, njegovih značajnih novina, a s tim u vezi i potrebnih priprema koje su nužne za njegovu uspješnu provedbu, određuje se vakacioni rok od šest mjeseci od dana njegove objave u "Narodnim novinama".