



INFORMATOR O POSTUPKU IZDAVANJA ODOBRENJA ZA IZGRADNJU OBJEKATA

Odobrenje za građenje i izvođenje drugih zahvata u prostoru podrazumijeva provođenje postupka izdavanja urbanističke saglasnosti, izdavanje odobrenja za građenje i upotrebne dozvole.

Građenje predstavlja zahvate koji se poduzimaju iznad ili ispod površine tla, kojima se privremeno ili trajno zauzima prostor ili mijenjaju postojeći uslovi korištenja tog prostora.

Postupak donošenja urbanističke saglasnosti, izrada investiciono-tehničke dokumentacije, izgradnja građevina, nadzor nad građenjem i druga pitanja od značaja za prostorno uređenje i građenje regulisana su Zakonom o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17)

Odobrenje za građenje neophodno je pribaviti za izgradnju građevina i izvođenje drugih zahvata u koje spadaju:

- izgradnja novih objekata
- rekonstrukcija
- dogradnja
- nadogradnja
- promjena namjene građevine
- sanacija
- revitalizacija
- konzervacija
- izgradnja privremene građevine
- uklanjanje građevine

I URBANISTIČKA SAGLASNOST

Urbanistička saglasnost je prvi korak u postupku izdavanja odobrenja za građenje kojim se definišu preduslovi za buduće intervencije u prostoru, na osnovu važećeg planskog dokumenta.

Urbanističko-tehničkim uslovima definišu se uslovi za projektovanje, građenje, i uslovi za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, odnosno rješavanje pitanja vlasništva na građevinskom zemljištu. Rješenjem o urbanističkoj saglasnosti propisuje se i ostala dokumentacija koju je investitor dužan priložiti uz zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje.

Prije podnošenja zahtjeva, investitor može provjeriti koji su planski dokumenti usvojeni za predmetnu lokaciju.

Ako planski dokument propisan kao osnova za donošenje urbanističke saglasnosti nije donesen, urbanistička saglasnost se donosi na osnovu pozitivnog stručnog mišljenja nosioca izrade plana.

Urbanistička saglasnost- potrebna dokumentacija:

- izvadak iz zemljišne knjige,
- kopija katastarskog plana,
- idejno rješenje ili idejni projekat građevine,

- opis predviđene tehnologije rada, ako se radi o proizvodnom objektu ili specifičnom zahvatu u prostoru,
- dokaz o postojanju pravnog osnova za izdavanje urbanističke saglasnosti,
- druge podatke ili dokumente koji su u skladu sa važećim propisima neophodni za pripremu i izradu urbanističke saglasnosti,
- administrativna taksa 30 KM,

Uslovi propisani u urbanističkoj saglasnosti:

U uslovima propisanim u urbanističkoj saglasnosti, u zavisnosti od vrste i obima građevinskih radova za koje se izdaje odobrenje, utvrđuju se i naknade:

- za uređenje gradskog građevinskog zemljišta,
- za pogodnosti dodijeljenog gradskog građevinskog zemljišta –renta,
- za izgradnju javnih skloništa ili eventualno obaveze izgradnje skloništa-zaklona

Uređenje gradskog građevinskog zemljišta

Iznos naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu Programa uređenja gradskog građevinskog zemljišta, a prema m² korisne površine građevine na koju se odnosi urbanistička saglasnost. Na zemljištu za koje nije donesen Program uređenja, naknada se utvrđuje na osnovu uslova iz urbanističke saglasnosti i uslova iz saglasnosti javnih i komunalnih preduzeća.

Ukoliko u saglasnostima javnih i komunalnih preduzeća nije utvrđena stvarna cijena uređenja gradskog građevinskog zemljišta, Općina vrši obračun naknade samo za pripreme radove (izrada urbanističko-tehničke dokumentacije i operativna koordinacija o pripremanju građevinskog zemljišta) u procentu 2.88% od bazne cijene opremanja koja iznosi 150 KM/m² korisne površine.

Renta

Gradsko građevinsko zemljište prema pogodnostima se dijeli na šest zona. Visina rente za građevinsko zemljište obračunava se po m² korisne površine građevine, a po zonama iznosi:

- prva zona 81.00 KM / m²
- druga zona 67.50 KM / m²
- treća zona 54.00 KM / m²
- četvrta zona 40.50 KM / m²
- peta zona 27.00 KM / m²
- šesta zona 13.50 KM / m²

Sklonište

Visina naknade troškova za izgradnju javnih skloništa utvrđuje se posebnim rješenjem u postupku izdavanja odobrenja za građenje, i iznosi 1% vrijednosti građevinskog dijela objekta i unutrašnjih instalacija.

VAŽENJE URBANISTIČKE SAGLASNOSTI

Urbanistička saglasnost važi godinu dana od dana njene pravosnažnosti i u tom se periodu podnosi zahtjev za donošenje odobrenja za građenje. Izuzetno, važnost urbanističke saglasnosti može se produžiti, ali najviše za godinu dana, ako se nisu promijenili uslovi u skladu s kojima je izdata urbanistička saglasnost.

II ODOBRENJE ZA GRAĐENJE

Odobrenje za građenje je upravni akt koji se donosi u obliku rješenja kada se utvrdi da je građenje u skladu sa planom prostornog uređenja, drugim uslovima utvrđenim za taj prostor, Zakonom o prostornom uređenju, posebnim zakonima i propisima i urbanističkom saglasnošću.

Uz zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje prilaže se sljedeća dokumentacija:

- pravosnažna urbanistička saglasnost,
- izvod iz katastarskog plana za pripadajuću parcelu,
- dokaz o pravu građenja (zemljišno-knjižni izvadak, pravomoćno rješenje o dodjeli zemljišta pribavljeno u postupku rješavanja imovinsko-pravnih odnosa,
- kupoprodajni ugovor ovjeren klauzulom o izmirenim poreznim obavezama i dokazom o podnesenom zahtjevu za uknjižbu,
- pravomoćna sudska presuda,
- ugovor o partnerstvu sklopljen s vlasnikom zemljišta čiji je cilj zajedničko građenje ili ugovor o koncesiji kojim se stiče pravo građenja ili ugovor na osnovu kojeg je investitor stekao pravo vlasništva ili građenja),
- glavni ili izvedbeni projekat u dva primjerka,
- saglasnosti pribavljene na projektu dokumentaciju,
- saglasnosti pribavljene u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti,
- drugi prilozi određeni posebnim zakonom,
- dokaz o regulisanom pitanju uređenja građevinskog zemljišta,
- dokaz o regulisanom pitanju naknade za pogodnost zemljišta-renta,
- dokaz o regulisanom pitanju skloništa,

Projekat za izvođenje mora biti izrađen prema urbanističkoj saglasnosti, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 24/17), tehničkim propisima, normativima i standardima koji važe za građenje određene vrste građevine.

VAŽENJE ODOBRENJA ZA GRAĐENJE

Odobrenje za građenje prestaje da važi ako građenje ili radovi nisu započeti u roku od godinu dana od dana pravosnažnosti odobrenja. Važenje odobrenja može se, po zahtjevu investitora, produžiti najviše za još jednu godinu, ako se nisu promijenili uslovi u skladu sa kojim je izdato odobrenje.

Izvođač je dužan da na osnovu pravosnažnog odobrenja za građenje, prijavi početak građevinskih radova 8 dana prije početka radova općinskoj građevinskoj inspekciji.

III UPOTREBNA DOZVOLA

Izgrađena građevina smije se početi koristiti i staviti u pogon tek nakon što nadležni organ donese rješenje – dozvolu za njenu upotrebu. Upotrebna dozvola donosi se nakon tehničkog pregleda građevine.

Tehničkim pregledom utvrđuje se da li je građevina izgrađena u skladu sa odobrenjem za građenje i ovjerenom tehničkom dokumentacijom, tehničkim propisima i normativima, kao i propisima za odnosnu građevinu po posebnim propisima. Troškove tehničkog pregleda snosi investitor, a naplaćuju se i obračunavaju prema cjenovniku koji svake godine donosi Općinski načelnik . Komisiju za tehnički prijem formira općinski organ koji je donio građevinsku dozvolu, a investitor je dužan obezbijediti na uvid dokumentaciju propisanu zakonom.

Uz zahtjev za tehnički pregled građevine potrebno je priložiti:

- kopiju odobrenja za građenje,
- kopiju katastarskog plana sa ucrtanim položajem građevine,
- pisanu izjavu izvođača o izvedenim radovima i uvjetima za održavanje građevine,
- pisani izvještaj nadzora nad građenjem,

Uplanjenje građevine – prijavni list

Nakon dobivanja upotrebne dozvole, podnosi se zahtjev za uplanjenje objekta i izradu prijavnog lista Službi za imovinsko – pravne poslove i katastar nekretnina.

Uknjiženje građevine u zemljišne knjige

Da bi investitor uknjižio građevinu u zemljišne knjige (grunt) mora nadležnom sudu dostaviti prijavni list i pravosnažno rješenje o upotrebnoj dozvoli.

Informacije o administrativnim postupcima dostupne su putem telefona naznačenih na obrascima zahtjeva <http://eregistar.centar.ba>, kao i pristupom u kancelarije Službe za urbanizam i zaštitu okoliša (rad sa strankama) tokom radnog vremena.