

**VODIČ
ZA DOZVOLE PRI GRADNJI
2020.**



VODIČ ZA DOZVOLE PRI GRADNJI 2020.



SLUŽBA ZA UPRAVU ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRAĐENJE, ZAŠTITU
OKOLINE I STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE



1. KORAK:



URBANISTIČKA SAGLASNOST

Urbanistička saglasnost je upravni akt, a izdaje se na osnovu Zakona o prostornom uređenju, dokumenta prostornog uređenja (prostorni plan, urbanistički plan, regulacioni plan i urbanistički projekat), posebnih zakona i propisa donesenih na osnovu tih zakona, kojim se utvrđuju osnovni uslovi za građenje na odnosnom zemljištu.

Zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti ne mora se podnositi za građevinu koja se namjerava graditi u urbanim cjelinama gdje su donijeti detaljni planovi uređenja prostora (regulacioni plan i urbanistički projekat), ali je Investitor dužan od nadležne Službe pribaviti ovjeren izvod iz plana i urbanističko-tehničke uslove za gradnju na odnosnom zemljištu.

PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE URBANISTIČKE SAGLASNOSTI

Osnova za definisanje uslova u urbanističkoj saglasnosti su: prostorni plan općine, urbanistički plan, regulacioni plan i urbanistički projekat. Urbanističko-tehničke i druge uslove koji nisu definisani planskim

VODIČ ZA DOZVOLE PRI GRADNJI 2020.



dokumentima a propisani su zakonom ili propisima donesenim na osnovu zakona utvrđuje nadležna općinska služba.

- ❖ Urbanistička saglasnost donosi se u roku od 30 dana od dana prijema potpunoga zahtjeva.
- ❖ Petnaest dana od dana prijema urbanističke saglasnosti strana /investitor/ dobiva klauzulu pravosnažnosti na rješenje /izdaje voditelj postupka/.
- ❖ Urbanistička saglasnost sadrži iznos troškova uređenja građevinskog zemljišta, odnosno uslove za uređenje građevinskog zemljišta, ako se građenje vrši na neuređenom građevinskom zemljištu.
- ❖ Urbanistička suglasnost važi godinu dana od dana njene pravosnažnosti i u tom se periodu mora podnijeti zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje.
- ❖ Važnost urbanističke saglasnosti može se na zahtjev investitora izuzetno produžiti, ali najviše za godinu dana.

URBANISTIČKA SAGLASNOST ZA PRIVREMENE GRAĐEVINE I ZAHVATE U PROSTORU

Ova saglasnost se izdaje samo izuzetno i s ograničenim rokom važenja, odnosno najdalje do privođenja zemljišta konačnoj namjeni. Investitor je obvezan, nakon isteka roka, privremenu građevinu ukloniti i zemljište dovesti u prvobitno stanje o svom trošku. To su objekti za potrebe gradilišta, istraživanje i sl. za sajmove i javne manifestacije.

URBANISTIČKA SAGLASNOST ZA NEURBANIZIRANA NASELJA

Za izgradnju građevina i vršenje drugih zahvata u prostoru na građevinskom zemljištu izvan urbanih područja u naseljima mješovitog i seoskog tipa za koje se ne radi detaljni plan, urbanistička saglasnost se izdaje na osnovu uslova iz prostornog plana općine.

VODIČ ZA DOZVOLE PRI GRADNJI 2020.



PRILOZI UZ ZAHTJEV ZA IZDAVANJE URBANISTIČKE SUGLASNOSTI:

- Kopija katastarskog plana s naznakom korisnika predmetne i susjednih parcela, ne starija od šest mjeseci /katastar općine –Centar za izdavanje dozvola /
- Idejni projekat koji sadrži: tehnički opis, situaciono rješenje, sve osnove građevine, minimalno jedan presjek, fasade
- Obrazloženje zahtjeva sa podacima potrebnim za utvrđivanje urbanističko-tehničkih i drugih uslova,
- Administrativna taksa od 20,00 KM za stambene objekte, Administrativna taksa od 50,00 KM za poslovne objekte
- Administrativna taksa od 30 KM za stambeno-poslovne objekte
- Admin. taksa od 30,00 KM za garaže
- Admin. taksa od 15,00 KM za pomoćne objekte (šupe, ostave)
- Admin. taksa od 15,00 KM za rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju postojećih objekata
- Admin. taksa od 50,00 KM za legalizaciju bespravno izgrađenog objekta
- Admin. taksa od 40,00 KM za izmjenu namjene objekata

PREDAJA ZAHTJEVA:

Zahtjev za izdavanje urbanističke suglasnosti s ostalim dokumentima Investitor podnosi Službi za upravu za prostorno uređenje, građenje, zaštitu okoline i stambeno-komunalne poslove, a predaje se na Protokol Općine Jablanica ili putem pošte.



SLIJEDEĆI KORAK U NAMJERI GRAĐENJA JE ODOBRENJE ZA GRAĐENJE.

Zahvati za koje nije potrebno odobrenje za građenje i koji se izvode na osnovu dobivene urbanističke saglasnosti:

- Radovi na zamjeni/ili dopuni opreme, ako je u to u skladu sa namjenom građevine, ne smatraju se rekonstrukcijom, kao i radovi koji su posebnim zakonom utvrđeni kao radovi na održavanju građevine,
- Radovi redovnog održavanja i sanacije oštećene građevine, koji se mogu smatrati radovima tekućeg održavanja, podrazumijevaju radove koji ne utiču na konstrukciju građevine, zaštitu okoline, namjenu, promjenu dimenzija i vanjskog izgleda, odnosno kojima se ne mijenjaju uslovi utvrđeni urbanističkom saglasnošću i odobrenjem za građenjem
- Radovi konzervacije građevine, kojima se oštećena ili nedovršena građevina zaštićuje od daljeg propadanja, do sticanja uslova za njenu sanaciju, rekonstrukciju ili dovršenje radova na nedovršenoj građevini.
- Kableske i zračne priključke na niskonaponsku i PTT mrežu, kao i priključke postojeće građevine na komunalne instalacije (vodovod, kanalizacija, plin)
- Građenje grobnice u groblju
- Ograđivanje parcele, osim s ulične strane
- Uređenje okućnice za građevinu
- Staklenik za smještaj bilja bruto površine do 12m² i visine vijenca do 4m od nivoa okolnog tla
- Bunar za vodu ili cisternu za vodu zapremine do 10m³
- Septičku jamu zapremine do 10m³ koja se gradi na građevinskoj parceli građevine za koju je izdano odobrenje za građenje
- Dječije igralište
- Nadstrešnicu za sklanjanje ljudi u javnom saobraćaju
- Reklamni pano oglasne površine do 12m² i vertikalne saobraćajne signalizacije u zemljišnom pojasu postojeće ceste

**VODIČ
ZA DOZVOLE PRI GRADNJI
2020.**



-
- Sportske terene bez tribina koji su cijelom svojom površinom oslonjeni na tlo
 - Radove na stepeništima, hodnicima i sl., na promjeni pristupa građevini i unutar građevine radi omogućavanja nesmetanog pristupa i kretanja u građevini licima sa teškoćama u kretanju.

Zahvati se izvode na osnovu dobivene urbanističke suglasnosti, te u okviru tog upravnog postupka riješenih imovinsko-pravnih odnosa u pogledu predmetnog zemljišta i plaćenih obveza prema općini. Stranka mora imati napravljen odgovarajući izvedbeni projekt sa zapisnikom o iskolčavanju građevine. Ovi radovi podliježu pregledu izvedenih radova od strane nadležne općinske službe, na osnovu čega se izdaje rješenje o upotrebnoj dozvoli.



2. KORAK:

GRAĐEVINSKA DOZVOLA/ODOBRENJE ZA GRAĐENJE

Investitor može pristupiti građenju nove građevine samo na osnovu pravosnažnog odobrenja za građenje, osim u slučajevima kada je za početak građenja dovoljna i pravosnažna urbanistička saglasnost. Odobrenje za građenje se izdaje za građenje cijele građevine ili dijela građevine koja čini tehničko-tehnološku cjelinu.

Zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje podnosi Investitor Službi za upravu za prostorno uređenje, građenje, zaštitu okoline i stambeno-komunalne poslove Općine Jablanica, u pisanom obliku.

PRILOZI UZ ZAHTJEV ZA IZDAVANJE ODOBRENJA ZA GRAĐENJE

- Urbanistička saglasnost /sa klauzulom pravosnažnosti/ ili izvod iz plana /gdje postoji detaljan plan općine/
- Kopija katastarskog plana sa jasno definisanom katastarskom česticom na kojoj će biti izgrađena građevina i susjednim parcelama,
- Dokaz o pravu građenja (ZK izvadak, ugovor ili odluka nadležnih tijela na osnovu kojih je investitor stekao pravo vlasništva ili pravo građenja ili pravo korištenja radi građenja, ugovor o partnerstvu sklopljen sa vlasnikom nekretnine čiji je cilj zajedničko građenje, ugovor o koncesiji kojim se stiče pravo građenja, pisana saglasnost vlasnika, odnosno svih suvlasnika nekretnine)
- Tri primjerka glavnog projekta

VODIČ ZA DOZVOLE PRI GRADNJI 2020.



- Pisano izvješće o obavljenoj reviziji glavnoga projekta. Popis građevina, odnosno radova za koje je potrebna kontrola projekta propisuje Ministar prostornog uređenja i građenja HNK / nije donesen Pravilnik/,
- Saglasnosti pribavljene u postupku izdavanja urbanističke saglasnosti za građevinu,
- Elaborati o istražnim radovima, ako su podaci iz njih poslužili za izradu glavnog projekta, te tehnološki elaborat ako je potreban,
- Dokaz o izmirenoj obavezi naknade za izgradnju zaklona, u slučaju da je investitor oslobođen obaveze izgradnje skloništa
- Dokaz o izmirenoj obavezi za naknadu za uređenje građevinskog zemljišta
- Drugi prilozi određeni posebnim zakonima
- Dokaz o uplati administrativne takes:
 - Administrativna taksa od 20,00 KM za stambene objekte, Administrativna taksa od 50,00 KM za poslovne objekte
 - Administrativna taksa od 30 KM za stambeno-poslovne objekte
 - Admin. taksa od 30,00 KM za garaže
 - Admin. taksa od 15,00 KM za pomoćne objekte (šupe, ostave)
 - Admin. taksa od 15,00 KM za rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju postojećih objekata
 - Admin. taksa od 100,00 KM za legalizaciju bespravno izgrađenog objekta
 - Admin. taksa od 40,00 KM za izmjenu namjene objekata

POSTUPAK IZDAVANJA ODOBRENJA ZA GRAĐENJE

Odobrenje za građenje je upravni akt koji izdaje nadležna općinska služba najkasnije u roku od 30 dana od dana prijema potpunog zahtjeva, ako se

VODIČ ZA DOZVOLE PRI GRADNJI 2020.



utvrdi da su ispunjeni svi zakonom propisani uslovi, kao i uslovi iz urbanističke saglasnosti.

Odobrenje za građenje je potrebno za: novoplaniranu građevinu, za rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju, promjenu namjene građevine i konzervaciju građevine, za uklanjanje građevine /rušenje, demontaža građevine ili dijela građevine/ i za privremene /pomoćne/ građevine.

Glavni projekt mora biti izrađen u skladu s uslovima danim u urbanističkoj saglasnosti odnosno urbanističko-tehničkim uslovima propisanim zakonom. U postupku izdavanja odobrenja za građenje nadležna općinska služba, rješava naknadu za pogodnosti lokacije (renta).

IZMJENA I/ILI DOPUNA ODOBRENJA ZA GRAĐENJE

- Investitor je dužan da podnese zahtjev za izmjenu i/ili dopunu odobrenja za građenje ako u toku građenja namjerava da učini takve izmjene na građevini kojima se tehnički značajno odstupa od rješenja u glavnom projektu, na osnovu kojeg je izdano odobrenje za građenje.
- Zahtjev se obvezno podnosi prije poduzimanja bilo kakvih radova i zahvata na samoj građevini.
- Ako se u toku gradnje promijeni investitor, novi investitor dužan je u podnijeti zahtjev za izmjenu odobrenja za gradnju.

Novi investitor dužan je uz zahtjev za izmjenu odobrenja za građenje priložiti:

- Važeće odobrenje za građenje
- Dokaz prava građenja na određenoj nekretnini, odnosno da je na osnovu pravno valjanog dokumenta ili nasljeđivanjem stekao pravo vlasništva na nedovršenu građevinu.

Nadležna Služba će na osnovu dostavljenih dokaza izvršiti izmjenu odobrenja za građenje, u smislu promjene imena investitora.



PRESTANAK VAŽENJA ODOBRENJA ZA GRAĐENJE

Odobrenje za građenje prestaje važiti ako se sa radovima na građevini za koju je izdano odobrenje za građenje ne započne u roku od jedne godine od dana pravosnažnosti objekta.

Važenje odobrenja za građenje, može se posebnim rješenjem, po zahtjevu investitora, produžiti za još jednu godinu, stavljanjem klauzule o produženju važnosti rješenja ako se nisu promijenili uslovi prema kojima je izdano ranije odobrenje za građenje.

Odobrenje za građenje prestaje važiti ukoliko investitor ne završi infrastrukturu i fasade objekta koji se gradi u urbanom području u roku od četiri godine od datuma izdavanja.

PRIJAVA GRAĐENJA

Investitor je dužan nadležnoj općinskoj službi, kao i nadležnoj inspekciji pismeno prijaviti početak radova, najkasnije u roku od osam dana prije početka radova. Nadležna inspekcija će po službenoj dužnosti izvršiti inspeksijski pregled na gradilištu kako bi provjerila ispunjenje tehničkih i sigurnosnih uslova za odvijanje građenja.

ISKOLČAVANJE

- ❖ Prije početka građenja vrši se iskolčavanje građevine u skladu s uslovima danim u odobrenju za građenje i na osnovu glavnog ili izvedbenog projekta.
- ❖ Iskolčavanje građevine vrši organ nadležan za urbanizam, pravno ili fizičko lice registrirano za obavljanje geodetske djelatnosti.

**VODIČ
ZA DOZVOLE PRI GRADNJI
2020.**



-
- ❖ O iskolčavanju se sačinjava zapisnik sa skicom iskolčavanja, a originali se dostavljaju investitoru, koji je dužan po jedan primjerak dostaviti nadležnom organu i nadležnoj inspekciji.
 - ❖ Nadzorni organ dužan je provjeriti je li iskop temelja urađen u skladu sa zapisnikom o iskolčavanju i odobriti nastavak radova.

SLJEDEĆI KORAK JE DOBIVANJE ODOBRENJA ZA UPOTREBU.



3. KORAK:

UPOTREBNA DOZVOLA

- ❖ Građevina izgrađena na osnovu pravosnažnog odobrenja za građenje ili ako je za istu naknadno izdato rješenje o legalizaciji bespravno izvedenih radova, smije se početi koristiti tek nakon što nadležna Služba (Služba za upravu za prostorno uređenje, građenje, zaštitu okoline i stambeno-komunalne poslove Općine Jablanica) izda dozvolu za njenu upotrebu, odnosno UPOTREBNU DOZVOLU.
- ❖ Za građevine koje su izgrađene do 31.05.1974. godine i koje se još uvijek koriste za predviđene namjene, a za koje dosad nije dobiveno odobrenje za upotrebu, smatrat će se da imaju upotrebnu dozvolu.
- ❖ Za naprijed označene građevine nadležna Služba (Služba za upravu za prostorno uređenje, građenje, zaštitu okoline i stambeno-komunalne poslove Općine Jablanica), na osnovu raspoložive dokumentacije katastra ili na osnovu nalaza sudskog vještaka odgovarajuće struke i izjave vlasnika građevine o solidnosti iste, izdaje uvjerenje o vremenu izgradnje objekta. Sastavni uvjerenja je snimak postojećeg stanja građevine i kopija katastarskog plana sa ucrtanom građevinom ili geodetski nacrt stvarnog stanja (situacija) za izgrađenu građevinu na građevinskoj čestici, / ne stariji od 6 mjeseci/ koji je podnosilac zahtjeva dužan priložiti uz zahtjev za izdavanje takvog uvjerenja na građevinskoj parceli.

VODIČ ZA DOZVOLE PRI GRADNJI 2020.



- ❖ Za građevine za koje je izdano pravomoćno odobrenje za građenje do aprila 1992. godine, i koje se još uvijek koriste za predviđene namjene, a za koje dosad nije dobiveno odobrenje za upotrebu, smatrat će se da imaju upotrebnu dozvolu, ako su iste izgrađene u skladu sa izdanim odobrenjem za građenje.
- ❖ Za naprijed označene građevine sastavni dio uvjerenja je građevinska dozvola i geodetski nacrt stvarnog stanja /na stariji od 6 mjeseci/ za izgrađenu građevinu na građevinskoj parceli.
- ❖ U slučaju složene građevine, pojedina odobrenja za upotrebu dijela građevine se izdaju prema uslovima određenim načelnim odobrenjem, glavnim projektom i odobrenjem za građenje za taj dio građevine. Nakon završetka složene građevine, po službenoj dužnosti, izdaje se jedinstveno odobrenje za upotrebu za cijelu građevinu kojim se objedinjuju sva prethodno izdana odobrenja.

PRILOZI UZ ZAHTJEV ZA IZDAVANJE ODOBRENJA ZA UPOTREBU

- Odobrenje za građenje
- Geodetski snimak izvedenog stanja građevine i geodetski snimak objekata komunalne infrastrukture koji su izgrađeni pri izgradnji građevine, ovjeren od nadležne Službe za geodetske poslove
- Pisanu izjavu izvođača radova o izvedenim radovima i uslovima za održavanje građevine
- Pisani izvještaj nadzora nad građenjem

TEHNIČKI PREGLED

- ❖ Tehničkim pregledom utvrđuje se da je građevina izgrađena u skladu s tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdano odobrenje za gradnju, tehničkim propisima i normativima, kao i uslovima za građevinu utvrđenim posebnim propisima.

VODIČ ZA DOZVOLE PRI GRADNJI 2020.



- ❖ Tehnički pregled vrši se po završetku izgradnje objekta, nakon izvršenja svih radova predviđenih odobrenjem za građenje i glavnim, tj izvedbenim projektom.
- ❖ Ukoliko je u toku građenja došlo do manjih izmjena koje ne podliježu izmjeni i/ili dopuni odobrenja za građenje, investitor je dužan da za tehnički pregled pripremi i projekt izvedenog stanja.
- ❖ Tehnički pregled mora se obaviti u roku od najviše 30 dana od dana podnošenja potpunog zahtjeva za odobrenje za upotrebu ili najviše 8 dana od dana imenovanja komisije za tehnički pregled.
- ❖ O mjestu, danu i satu obavljanja tehničkog pregleda nadležna Služba dužna je izvjestiti investitora, predsjednika i članove Komisije najkasnije deset (10) dana prije dana zakazanog za tehnički pregled.
- ❖ Predsjednik i članovi komisije za tehnički pregled o izvršenom pregledu sastavljaju zapisnik u koji se unosi i mišljenje svakog člana može li se izgrađena građevina koristiti ili se moraju ukloniti nedostaci ili se ne može dobiti odobrenje za upotrebu. Zapisnik potpisuje predsjednik i svi članovi komisije.
- ❖ Troškove obavljanja tehničkog pregleda, koji se utvrđuju za svaki poseban slučaj na osnovu kriterija iz posebne odluke općinskog načelnika, snosi investitor.

KOMISIJA ZA TEHNIČKI PREGLED

- ❖ Tehnički pregled obavlja komisija iz reda kvalificiranih stručnjaka koju rješenjem, u roku od 8 dana od prijema potpunog zahtjeva za odobrenje za uporabu, imenuje nadležna općinska služba koja je izdala odobrenje za građenje.
- ❖ Broj članova komisije zavisi od vrste i složenosti građevine i od vrste radova koje komisija pregleda. Jedan od članova komisije je



predsjednik i on koordinira rad. Za manje složene građevine komisija može imati najviše tri člana.

- ❖ Članovi komisije mogu biti diplomirani inženjeri odgovarajuće struke s pet godina radnog iskustva u struci i položenim stručnim ispitom.
- ❖ Nadležna općinska služba koja imenuje komisiju za tehnički pregled dužna je najmanje jednom u dvije godine objaviti javni poziv stručnim osobama da dostave dokaze o ispunjavanju uslova za sudjelovanje u komisijama. Javni poziv mora biti objavljen najmanje u jednom dnevnom listu.

DUŽNOSTI INVESTITORA U POSTUPKU TEHNIČKOG PREGLEDA

- ❖ Investitor je dužan osigurati prilikom tehničkog pregleda prisutnost svih sudionika u građenju, uslove za rad, te slobodan i neometan pristup svim dijelovima građevine uz potrebnu stručnu asistenciju nadzora i izvođača.
- ❖ Investitor je dužan, najkasnije 8 dana prije tehničkog pregleda, komisiji dostaviti na uvid i raspolaganje tijekom njenog rada dokumentaciju na osnovu koje je izgrađena građevina, odnosno izvedbeni projekt, kao i svu dokumentaciju definiranu propisima ovisno od vrste građevine.

IZDAVANJE ODOBRENJA ZA UPOTREBU

- ❖ Odobrenje za uporabu izdaje se u formi rješenja prema Zakonu o upravnom postupku, na osnovu pozitivne ocjene iz zapisnika komisije za tehnički pregled, najkasnije u roku od 7 dana od dana dostave zapisnika o tehničkom pregledu.
- ❖ Predsjednik komisije za tehnički pregled dužan je nakon obavljenog tehničkog pregleda zapisnik o izvršenom pregledu dostaviti nadležnom tijelu odnosno službi uprave najkasnije u roku od 5 dana po izvršenom tehničkom pregledu.

**VODIČ
ZA DOZVOLE PRI GRADNJI
2020.**



-
- ❖ Ako su zapisnikom utvrđeni nedostaci na građevini, koje je potrebno ukloniti, može se izdati privremeno odobrenje za upotrebu i odrediti rok za otklanjanje. Rok i vrijeme trajanja privremenog odobrenja za upotrebu ne mogu biti duži od 90 dana.



4. KORAK:



UPLANJENJE OBJEKTA

Nakon dobivanja upotrebne dozvole, podnosi se zahtjev za uplanjenje objekta i izradu prijavnog lista Službi za upravo za geodetske, imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina Općine Jablanica
Uz zahtjev treba dostaviti:

- ❖ Upotrebnu dozvolu sa klauzulom pravosnažnosti
- ❖ Odobrenje za građenje sa klauzulom pravosnažnosti
- ❖ Zk izvadak
- ❖ Izvod iz prostorno-planske dokumentacije

GRAĐEVINA ZA KOJU JE IZDANO ODOBRENJE ZA UPOTREBU, ODNOSNO RJEŠENJE O ZAVRŠENOJ GRAĐEVINI, UPISUJE SE U ZEMLJIŠNE KNJIGE.

UPIS (UKNJIŽENJE) GRAĐEVINE U ZEMLJIŠNE KNJIGE

- ❖ Da bi investitor uknjižio izgrađenu građevinu u zemljišne knjige (grunt) mora Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda Konjic dostaviti prijavni list i rješenje o upotrebnoj dozvoli.

**VODIČ
ZA DOZVOLE PRI GRADNJI
2020.**



SLUŽBA ZA UPRAVU ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRAĐENJE,
ZAŠTITU OKOLINE I STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE

Odgovorna osoba:

Amira Nuhić
Pomoćnik općinskog Načelnika
Kancelarija br.19,
TEL. +387 (0) 36 751-326
EMAIL: a.nuhic@jablanica.ba

Državni službenici za urbanizam i prostorno uređenje:

- Neska Palić
TEL. +387 (0) 36 751-323
- Nermin Kovačević
TEL. +387 (0) 36 751-316
- Azra Piralić
TEL. +387 (0) 751-316

ADRESA:

Općina Jablanica,
Ul. Pere Bilića 15A
88 420 Jablanica
Bosna i Hercegovina