

POSTUPCI U GRADNJI OBJEKATA

Ukoliko se planira izgradnja građevine, rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja, promjena namjene postojećih objekata, prvi korak je da zainteresovano lice – investitor podnese zahtjev Službi za prostorno uređenje za izdavanjem sljedećih upravnih akata:

1. lokacijske informacije, odnosno urbanističke saglasnosti,
2. odobrenja za građenje,
3. odobrenja za upotrebu građevine.

1.a) Lokacijska informacija

Lokacijska informacija je upravni akt, koji izdaje Služba za prostorno uređenje Grada Zenice, kojom se investitoru u pismenoj formi daju urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje, kao i drugi preduslovi za odobravanje buduće promjene u prostoru na nekoj lokaciji, a koji se utvrđuju na osnovu važećih detaljnih planskih dokumenata Zakona o prostornom uređenju i građenju i propisa donesenih na osnovu tog Zakona.

- **Zahtjev za izdavanje lokacijske informacije treba da sadrži:**

- kopiju katastarskog plana sa naznakom korisnika predmete i susjednih parcela,
- idejno rješenje građevine sa opisom namjene i funkcije planirane, građevine ili zahvata u prostoru sa osnovnim tehničkim pokazateljima,
- opis predviđene tehnologije rada, ako se radi o proizvodnom objektu,
- dokaz o uplati administrativne takse.

- **Period važenja lokacijske informacije:**

Lokacijska informacija važi do izmjene važećeg ili donošenja novog detaljnog planskog dokumenta.

Ukoliko zainteresovano lice nije podnijelo zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje u roku od godinu dana od dana prijema lokacijske informacije, dužno je prije podnošenja zahtjeva za odobrenje za građenje pismeno tražiti uvjerenje od Službe za prostorno uređenje da izdana lokacijska informacija nije promijenjena.

1.b) Urbanistička saglasnost

Urbanistička saglasnost je upravni akt, koji izdaje Služba za prostorno uređenje, kojim se definišu preduslovi za projektovanje i odobravanje buduće promjene u prostoru, kada ne postoji detaljni planski dokumenat za to područje, već se preduslovi definišu razvojnim planovima: Urbanističkim planom, odnosno Prostornim planom Grada Zenica, te izuzetno planom parcelacije.

- **Uz zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti se prilaže:**

- kopija katastarskog plana, sa naznakom korisnika predmetne i susjednih parcela,
- idejno rješenje građevine,
- opis predviđene tehnologije rada, ako se radi o proizvodnom objektu ili specifičnom zahvatu u prostoru,
- dokaz o izvršenoj uplati administrativne takse.

- **Važenje urbanističke saglasnosti**

Urbanistička saglasnost važi godinu dana od dana njene pravosnažnosti i u tom periodu se mora podnijeti zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje.

Važenje urbanističke saglasnosti može se izuzetno produžiti za još jednu godinu, stavljanjem klauzule o produženju važenja rješenja, a nakon izvršene provjere.

Po dobijanju lokacijske informacije, odnosno urbanističke saglasnosti podnosioc zahtjeva – **investitor, ne može početi sa izgradnjom objekta, već se treba u određenom roku važenja tih akata obratiti Službi za prostorno uređenje sa zahtjevom za izdavanje odobrenja za građenje.**

2. Odobrenje za građenje / građevinska dozvola /

Gradnji građevine, te rekonstrukciji, dogradnji, nadogradnji i promjeni namjene postojeće građevine, investitor može pristupiti isključivo na temelju odobrenja za građenje, koje izdaje Služba za prostorno uređenje, koja je izdala lokacijsku informaciju / urbanističku saglasnost.

Postupak izdavanja odobrenja za građenje pokreće se zahtjevom investitora uz koji se prilaže:

- lokacijska informacija, odnosno urbanistička saglasnost,
- izvodi iz katastra, za parcelu na kojoj se gradi objekat, koji glasi na ime investitora,
- dokaz o pravu građenja na predmetnoj lokaciji (izvod iz zemljišne knjige, odluka nadležnog organa na osnovu koje je investitor stekao pravo građenja),
- tri primjerka projektne dokumentacije,
- pismeni izvještaj o obavljenoj reviziji glavnog projekta, za objekte koji po Zakonu podliježu reviziji,
- saglasnosti uslovljene u lokacijskoj informaciji, odnosno urbanističkoj saglasnosti,
- elaborat o istražnim radovima, ako su podaci iz njega poslužili za izradu glavnog projekta, te tehnološki elaborat ako je potrebno,
- druge priloge određene posebnim zakonima,
- dokaz o uplati administrativne takse.

U toku važenja rješenja o odobrenja za građenje investitor je dužan da otpočne sa gradnjom građevine ili drugih zahvata u prostoru.

- Izmjene i dopune odobrenja za građenje

Investitor je dužan da ponese zahtjev za izmjenu ili dopunu odobrenja za građenje, ako tokom građenja namjerava da izvrši takve izmjene na građevini, kojima se tehnički značajno odstupa od rješenja u glavnom projektu, na osnovu kojega je izdato odobrenje za građenje, a koje su u okvirima uslova datih u lokacijskoj informaciji / urbanističkoj saglasnosti.

Zahtjev sadrži kopiju ranije izdatog odobrenja za građenje ili na obrascu zahtjeva obavezne naznake broja i datum ranije izdatog odobrenja, projekat izmjene ili dopune na građevini.

Ako se u toku građenja promijeni investitor, novi investitor je dužan u roku od 30 dana podnijeti zahtjev za izmjenu odobrenja za građenje. Novi investitor dužan je uz zahtjev za izmjenu odobrenja za građenje priložiti važeće odobrenje za građenje, dokaz o pravu građenja na navedenoj nekretnini, odnosno dokaz da je stekao pravo vlasništva na građevini, koja je predmet izmjene odobrenja za građenje. Promjena investitora može se zatražiti do izdavanja odobrenja za upotrebu.

- Prestanak važenja odobrenja za građenje

Odobrenje za građenje prestaje da važi ako radovi na građevini, za koju je izdato odobrenje za građenje, ne započnu u roku od jedne godine od dana pravosnažnosti rješenja o odobrenju za građenje.

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

Zahtjev za produženje odobrenja za građenje podnosi se Službi za prostorno uređenje, najmanje 15 dana prije prestanka važenja tog odobrenja.

- Prijava građenja

Investitor je dužan prijaviti početak izvođenja radova na građevini nadležnom organu, koji je izdao odobrenje za građenje, kao i nadležnoj inspekciji, najkasnije u roku od osam dana prije otpočinjanja radova.

- Iskolčenje

Prije početka građenja vrši se iskolčenje građevine, u skladu sa uslovima datim u odobrenju za građenje i na osnovu glavnog ili izvedbenog projekta. Iskolčenje građevine vrši organ nadležan za katastar, pravno ili fizičko lice registrovano za obavljanje geodetske djelatnosti.

3. Odobrenje za upotrebu izgrađene građevine – objekta (upotrebna dozvola)

Zahtjev za tehnički prijem i izdavanje odobrenja za upotrebu podnosi se, nakon završetka gradnje objekta, Službi za prostorno uređenje, koja je izdala odobrenje za građenje.

- **Uz zahtjev investitor podnosi:**

- kopiju odobrenja za građenje,
- geodetsko snimanje građevine i parcele izgrađene u katastarskoj podlozi u analognom ili digitalnom obliku od strane ovlašćenog lica registrovanog za obavljanje geodetske djelatnosti,
- pismenu izjavu izvođača o izvedenim radovima,
- pismeni izvještaj nadzornog organa nad građenjem, sa potvrdom o kompletnosti radova,
- dokaz o uplati administrativne takse.

Odobrenje za upotrebu objekta se donosi kad se u postupku utvrdi da je građenje izvedeno u skladu sa utvrđenim uslovima, koji su odobreni kroz tehničku dokumentaciju na osnovu koje je izdato odobrenja za građenje.

Nakon izdavanja odobrenja za upotrebu investitor je dužan obratiti se sa zahtjevom za uplanjenje objekta Gradskoj Upravi za imovinsko pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina, odnosno nadležnom Suda za uknjižbu u zemljišnim knjigama.