Sadržaj

DOBIVANJE DOZVOLE U DISTRIKTU BRČKO 2

UVOD 2

DOBIVANJE URANISTIČKE DOZVOLE (LOKACIJSKIH UVJETA) 2

KOME PODNIJETI ZAHTJEV? 2

DOKUMENTI KOJI SE PODNOSE 2

ŠTA ĆE ODJELJENJE UČINITI? 3

SADRŽAJ URBANISTIČKE DOZVOLE 3

ŽALBA NA ODLUKU 4

VAŽENJE DOZVOLE 4

NAKON ŠTO DOBIJETE DOZVOLU... 4

DOBIVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE 5

ZA KAKVU VRSTO OBJEKATA SE TRAŽI DOZVOLA? 5

KOME PODNIJETI ZAHTJEV? 5

DOKUMENTI KOJI SE PODNOSE 5

ŠTA ĆE ODJELJENJE URADITI? 6

SADRŽAJ GRAĐEVINSKE DOZVOLE 6

ŽALBA NA ODLUKU 6

VAŽENJE DOZVOLE 7

NAKON ŠTO DOBIJETE DOZVOLU... 7

KOME PODNIJETI ZAHTJEV? 8

DOKUMENTI KOJI SE PODNOSE 8

ŠTA ĆE ODJELJENJE URADITI? 8

ŽALBA NA ODLUKU 9

VAŽENJE DOZVOLE 9

NAKON ŠTO DOBIJETE DOZVOLU... 9

DOBIVANJE DOZVOLE U DISTRIKTU BRČKO

UVOD

Kako je već ranije navedeno, Brčko je poseban administrativni distrikt. Kao takav, ima drugačija pravila i propise koji reguliraju ne samo građenje, nego i svaki drugi aspekt poslovanja. Iako su zakoni koji reguliraju izdavanje dozvola za gradnju slični onima u ostatku zemlje, postoje i određene razlike.

DOBIVANJE URANISTIČKE DOZVOLE (LOKACIJSKIH UVJETA)

Urbanistička dozvola će se izdati ukoliko je objekat u skladu sa uvjetima navedenim u planskoj dokumentaciji (plan zoniranja, regulacioni plan, urbanistički projekt i plan parcelizacije odnosno raspoloživoj dokumentaciji o korištenju zemljišta).

KOME PODNIJETI ZAHTJEV?

Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove (Odjeljenje).

DOKUMENTI KOJI SE PODNOSE

Zahtjev za urbanističku dozvolu, skupa sa:

- podaci o zemljišnoj parceli (kopija katastarskog plana);
- idejni projekat[1] koji se sastoji od: tehničkog opisa; osnovama temelja objekta (situaciono rješenje); presjeka i fasada;
- obrazloženje planirane tehnologije rada u slučaju planiranja gradnje proizvodnog objekta.

1 Idejni projekat nije potreban ukoliko je građevinska lokacija obuhvaćena urbanističkim projektom i ako se radi o stambenoj gradnji površine do 150 m2.

Od investitora se može tražiti da dostavi i dodatnu dokumentaciju u zavisnosti od kompleksnosti objekta. Na primjer, može se tražiti da dostavite:

- suglasnost Odjeljenja za javne poslove, puteve i parkove, za objekte koji se grade uz ili u blizinu javni put ili autoput; i
- suglasnost Odjeljenja za poljoprivredu, šumarstvo i vodoprivredu za objekte koji se grade na poljoprivrednom zemljištu ili u blizini vode.

ŠTA ĆE ODJELJENJE UČINITI?

Zahtjev se mora riješiti u roku od 15 dana ili najkasnije 30 dana od podnošenja potpune dokumentacije.

SADRŽAJ URBANISTIČKE DOZVOLE

U očekivanju izrade planske dokumentacije za korištenje zemljišta za planiranu gradnju, urbanistička dozvola sadrži slijedeće podatke:

- prilog potreban za izdavanje građevinske dozvole po propisima;
- administrativne takse za izdavanje urbanističke dozvole koje plaća investitor;
- ovjereni izvod iz regulacionog plana ili urbanističkog projekta, opis lokacije i urbanističko-tehnički uslovi[2], što se traži u slučaju kada je građevinsko područje obuhvaćeno regulacionim planom ili urbanističkim projektom;
- izvještaj o usklađenosti dimenzija i položaja predloženog objekta i njegovu namjenu sa planom zoniranja i dodatnim uslovima koji se trebaju zadovoljiti projektom i građevinskim radovima (ako je građevinsko zemljište obuhvaćeno planovima zoniranja).

[2] Urbanističko-tehnički uslovi utvrđuju slijedeće: namjenu objekta; veličinu i oblik zemljišne parcele; minimalni zahtjevi za uređenje građevinskog zemljišta; uslovi za formiranje objekta; uređenje građevinskog zemljišta; obaveze koje se moraju ispoštovati u odnosu na susjedne objekte; uslovi zaštite okoliša; uslovi osiguranja slobodnog pristupa osobama sa onesposobljenjima; metode geološkog ispitivanja zemljišta; ostali elementi od značaja za gradnju.

Ako ne postoji odgovarajući provedbeni plan odnosno ako planirana gradnja nije predviđena postojećim planom, urbanistička dozvola se izdaje na osnovu pregleda lokacije od strane Odjeljenja uz uvažavanje postojećeg plana korištenja zemljišta. U tom slučaju, urbanistička dozvola sadrži:

- opis lokacije,
- mišljenje odjeljenja na osnovu kojega se može odobriti gradnja,
- urbanističko-tehnički uslovi; i
- izvod iz plana korištenja zemljišta koji se koristi kod razmatranja.

ŽALBA NA ODLUKU

Nakon izdavanja, žalba na urbanističku dozvolu se može uložiti u roku od 15 dana od datuma prijema odluke. Žalba se podnosi Žalbenoj komisiji koju čini pet članova, a predsjedavajući Komisije je osoba koja je na čelu Vladinog odjeljenja za administrativna pitanja DB.

VAŽENJE DOZVOLE

Urbanistička dozvola važi dok ne bude stavljena van snage propisima koji je reguliraju.

NAKON ŠTO DOBIJETE DOZVOLU...

Imate jednu (1) godinu od datuma stupanja na snagu urbanističke dozvole da podnesete zahtjev za građevinsku dozvolu. Ukoliko propustite da to učinite, morate tražiti potvrdu od opštine da se uslovi vaše lokacija gradnje nisu promijenili.

DOBIVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

ZA KAKVU VRSTO OBJEKATA SE TRAŽI DOZVOLA?

Za sve vrste, osim:

- građevinskih radova na održavanju postojećih objekata;
- gradnju grobnica;
- objekte koji mijenjaju korištenje;
- uređenje zemljišta za redovno korištenje za stambenu izgradnju za koje je već izdana građevinska dozvola (raščišćavanje terena, postavljanje vodovodne i kanalizacione infrastrukture, i sl.);
- prateći objekti namijenjeni redovnom korištenju stambenih objekata;
- postavljanje staklenih pokrova za poljoprivrednu proizvodnju;
- prateći objekti namijenjeni za sajmove i javne manifestacije koje traju do 90 dana;
- natkrivanje ljetnih terasa;
- sklopivi objekti;
- kiosci površine do 12 m2;
- reklamni panoi površine do 12 m2;
- kablovski priključci i sl.;
- sportski tereni itd.

KOME PODNIJETI ZAHTJEV?

Odjeljenju za javnu sigurnost.

DOKUMENTI KOJI SE PODNOSE

Zahtjev za građevinsku dozvolu sa:

- važećom urbanističkom dozvolom;
- evidencija iz zemljišno-knjižnog registra kao dokaz prava vlasništva, prava gradnje, i za gradnju infrastrukturnih sistema kao što su: vodovod, kanalizacija, gasovod, opskrba električnom

energijom i dokaz o pravu služnosti);
• original ili ovjerena kopija katastarskog plana;
• tri kopije glavnog projekta;
• pisani izvještaj o obavljenoj reviziji glavnog projekta;
• izvještaji projekta potrebni za izdavanje urbanističke dozvole;
• sve suglasnosti i dokazi stečeni u postupku dobivanja urbanističke dozvole;
• drugi dokumenti propisani odgovarajućim zakonima.

ŠTA ĆE ODJELJENJE URADITI?

Građevinska dozvola se izdaje u roku od 30 dana od prijema zahtjeva. Kopija građevinske dozvole se objavljuje na web stranici Vlade DB i na web strani Odjeljenja najmanje 15 dana nakon njenog izdavanja.

SADRŽAJ GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Izdana građevinska dozvola sadrži slijedeće podatke:

- podatke o investitoru;
- podatke o objektu;
- naziv građevinskog projekta;
- podaci o obavljenoj reviziji;
- rok važenja;
- obavezu investitora da prijavi započinjanje građevinskih radova inspekciji najmanje osam (8) dana prije početka radova;;
- ostale podatke od značaja za lokaciju i objekat.

ŽALBA NA ODLUKU

Žalba na građevinsku dozvolu se može uložiti u roku od 15 dana od datuma primitka. Žalba se podnosi Žalbenoj komisiji koju čini pet članova, a predsjedavajući Komisije je osoba koja je na čelu Vladinog odjeljenja za administrativna pitanja BD.

VAŽENJE DOZVOLE

Jednu godinu.

Važenje građevinske dozvole prestaje ukoliko se gradnja ne počne u roku od jedne (1) godine od datuma njenog stupanja na snagu. Ovaj rok se može produžiti za jednu (1) dodatnu godinu ukoliko uvjeti korišteni za rješavanje izdavanja dozvole nisu promijenjeni.

NAKON ŠTO DOBIJETE DOZVOLU...

Prije nego što počnete bilo kakve radove, mora se izvršiti iskolčavanje građevine u skladu sa odredbama iz građevinske dozvole. Da biste ovo uradili, morate zatražiti da Odjeljenje za javni registar ili nadležno pravno lice ovlašteno za tu djelatnost obavi iskolčavanje.

Nakon iskolčavanja objekta možete pristupiti gradnji. Ipak, ne zaboravite da pismeno obavijestite Općinsko odjeljenje za inspekcije o započinjanju građevinskih radova najmanje osam (8) dana prije početka radova.

DOBIVANJE UPOTREBNE DOZVOLE

KOME PODNIJETI ZAHTJEV?

Odjeljenju za javnu sigurnost.

DOKUMENTI KOJI SE PODNOSE

Zahtjev za upotrebnu dozvolu, uz koji se prilaže slijedeća dokumentacija:

- važeća građevinska dozvola;
- glavni projekt na osnovu kojeg je izdana građevinska dozvola;
- geodetska snimanja objekta;
- pismena izjava o izvršenom nadzoru građevinskih radova i uslovima održavanja objekta;
- pismeni izvještaj o obavljenom nadzoru građevinskih radova.

ŠTA ĆE ODJELJENJE URADITI?

Organizirat će i izvršiti tehnički pregled objekta. Upotrebna dozvola se može izdati samo nakon što komisija za pregled potvrdi da je objekat izgrađen u skladu sa tehničkom dokumentacijom, tehničkim standardima, propisima i normama.

Tehnički pregled se obavlja u roku od 15 dana od podnošenja zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole.

Odjeljenje za javnu sigurnost imenuje komisiju za tehnički pregled (dalje u tekstu: „Komisija“) u roku od 7 dana od datuma prijema zahtjeva za izdavanje dozvole.

Komisija utvrđuje da li je objekat izgrađen u skladu sa tehničkom dokumentacijom i tehničkim standardima, propisima i normama. Nadležni organ koji izdaje dozvolu će informirati i vas i članove komisije o datumu pregleda.

Komisija izrađuje izvještaj o tehničkom pregledu i podnosi ga u roku od 10 dana od obavljenog pregleda. Ako su zaključci pregleda pozitivni, odnosno objekat se može koristiti, Odjeljenje će izdati upotrebnu dozvolu u roku od sedam (7) dana od datuma prijema izvještaja. Troškove rada komisije za tehnički pregled pokriva investitor.

Ako se tokom vršenja tehničkog pregleda utvrde nedostaci (koji iziskuju dodatne građevinske radove), Odjeljenje za javnu sigurnost će odrediti rok za njihovo otklanjanje i izdati privremenu Građevinsku dozvolu čiji je rok važenja do 90 dana. Odjeljenje za javnu sigurnost informira investitora o nedostacima i rokovima za njihovo otklanjanje.

ŽALBA NA ODLUKU

Žalba na upotrebnu dozvolu se može uložiti u roku od 15 dana od datuma njenog prijema. Žalba se podnosi Žalbenoj komisiji koju čini pet članova, a predsjedavajući je osoba koja je na čelu Odjeljenja za administrativne poslove vlade BD.

VAŽENJE DOZVOLE

Neodređeni rok.

NAKON ŠTO DOBIJETE DOZVOLU...

Možete registrirati vlasništvo nad objektom u zemljišno-knjižnoj evidenciji.