

Na osnovu člana 18. stav 1. tačka b. Ustava Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01 i 28/04) i člana 147. stav 5. i 170. stav 3. Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/05), Skupština Kantona Sarajevo, na sjednici održanoj 16. februara 2006. godine, donijela je

ODLUKU

O LEGALIZACIJI GRAĐEVINA IZGRAĐENIH BEZ ODOBRENJA ZA GRAĐENJE I GRAĐEVINA PRIVREMENOG KARAKTERA

Član 1.

Ovom Odlukom reguliše se postupak, uvjeti i način legalizacije građevina i drugih izvedenih radova u prostoru izgrađenih bez odobrenja za građenje (u daljnjem tekstu: bespravne građevine i bespravni radovi), kuća za odmor izgrađenih bez odobrenja za građenje, rješavanje pravnog statusa građevina privremenog karaktera (u daljnjem tekstu: privremene građevine) i postupanje organa u slučajevima započete izgradnje građevina na području Kantona Sarajevo (u daljnjem tekstu: Kanton).

Član 2.

Pod legalizacijom, u smislu ove Odluke, podrazumijeva se donošenje rješenja o naknadnoj urbanističkoj saglasnosti, naknadnom odobrenju za građenje i naknadnoj upotrebnoj dozvoli, u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/05) (u daljnjem tekstu: Zakon) i ovom Odlukom.

Član 3.

Bespravnim građevinama, u smislu ove Odluke, smatraju se građevine ili njihov dio izgrađene bez odobrenja za građenje, građevine u čijoj je izgradnji odstupljeno od odobrenja za građenje i građevine dograđene ili nadzidane bez odobrenja za građenje.

Izgrađenom građevinom, u smislu ove Odluke, smatra se građevina na kojoj su do dana stupanja na snagu ove Odluke izvedeni građevinski i instalaterski radovi u cjelini ili je završen dio građevine koji se može samostalno koristiti.

Građevina u čijoj je izgradnji odstupljeno od odobrenja za građenje u smislu ove Odluke, smatra se građevina čiji vlasnik posjeduje odobrenje za građenje, a protekao je rok za izmjenu odobrenja utvrđen članom 105. stav 2. Zakona, ili je zahtjev za izmjenu odbijen.

Građevinama dograđenim ili nadzidanim bez pravosnažnog odobrenja za građenje, u smislu ove Odluke, smatra se građevina upisana u zemljišnu knjigu, dograđena ili nadzidana bez odobrenja za građenje.

Bespravnim radovima, u smislu ove Odluke, smatraju se izvedeni radovi iznad ili ispod površine tla, kojima se privremeno ili trajno zauzima prostor ili mijenjaju postojeći uvjeti korišćenja tog prostora.

Član 4.

Građevine čija je izgradnja započeta do dana stupanja na snagu ove Odluke na koje se ne mogu primjeniti odredbe člana 3. ove Odluke rješavat će se po odredbama Zakona.

Član 5.

Bespravno izgrađena kuća za odmor, u smislu ove Odluke, smatra se kuća izgrađena od tvrdih materijala (zidani elementi, drvene oblovine ili prefabrikovani elementi) bez odobrenja za građenje, van zone gradskog građevinskog zemljišta.

Član 6.

Privremenim građevinama, u smislu ove Odluke, smatraju se građevine izgrađene na osnovu izdatog pravosnažnog odobrenja za građenje donijetog na osnovu člana 129. Zakona o prostornom uređenju ("Službeni list SR BiH", br. 9/87-Prečišćeni tekst, 23/88, 24/89, 10/90, 14/90, 15/90 i 14/91 i "Službeni list R BiH", br. 16/92, 13/94 i 20/95) i odredbi Zakona o uređenju prostora ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 84/02-Prečišćeni tekst).

Član 7.

Po ovoj Odluci vrši se legalizacija građevina iz čl. 3, 5. i 6. ove Odluke koje su izgrađene do dana stupanja na pravnu snagu iste.

Osnov za utvrđivanje da je objekat izgrađen do dana stupanja na snagu ove Odluke je:

- satelitski snimak Kantona Sarajevo iz 2001. godine sa dopunom iz 2004. godine,
- akti Urbanističko-građevinskih inspekcija u postupku vršenja nadzora zaključno sa danom stupanja na snagu ove Odluke,
- dokaz o izvršenom priključenju na komunalnu infrastrukturu.

Za građevine dograđene i nadzidane organ će pribavljati dokaze prema odredbama Zakona o upravnom postupku.

Član 8.

Zahtjev za donošenje rješenja o naknadnoj urbanističkoj saglasnosti, odobrenju za građenje i upotrebnoj dozvoli podnosi se općinskom načelniku (u daljnjem tekstu: Nadležni organ), bez obzira na površinu nelegalno izgrađene građevine.

Izuzetno od stava 1. ovog člana ukoliko se radi o građevinama koje su izgrađene na području dvije ili više općina u sastavu Grada zahtjev se podnosi gradonačelniku (u daljnjem tekstu: Nadležni organ).

Član 9.

Postupak legalizacije bespravno izgrađene građevine pokreće se po zahtjevu ovlaštenog lica (ovlaštenim licem, u smislu ove Odluke, smatra se graditelj bespravno izgrađene građevine, vlasnik bespravno izgrađene građevine ukoliko on nije bio graditelj a vlasništvo dokazuje kupoprodajnim ugovorom na koji je plaćen porez na promet nekretnina) ili lice koje je nekretninu steklo na drugi zakonom propisan način.

Član 10.

Zahtjev za donošenje rješenja o naknadnoj urbanističkoj saglasnosti iz čl. 3, 5. i 6. ove Odluke može se podnijeti u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu iste.

Član 11.

Uz zahtjev za donošenje rješenja o naknadnoj urbanističkoj saglasnosti prilaže se:

- kopija katastarskog plana;
- zemljišnoknjižni izvadak;
- ažurna geodetska podloga, sa ucrtanom građevinom na istoj, izrađena od strane ovlašćene organizacije samo za užu gradsko područje;
- tlocrt objekta (u dva primjerka) sa najmanje četiri fotografije sa datumom, izuzev ako se radi o zonama iz člana 15. stav 3. ove Odluke, kada je potrebno dostaviti idejno rješenje sa najmanje četiri fotografije sa datumom.

Član 12.

Uz zahtjev za donošenje rješenja o naknadnom odobrenju za građenje prilaže se:

- kopija pravosnažnog rješenja o naknadnoj urbanističkoj saglasnosti;
- izvod iz katastra za pripadajuću građevinsku parcelu;
- dokaz o regulisanim troškovima utvrđenim kroz izdato rješenje o naknadnoj urbanističkoj saglasnosti;
- dokaz o pravu vlasništva ili pravu korišćenja zemljišta radi građenja odnosno pravu građenja;
- projekat izvedenog stanja urađen na nivou Glavnog projekta, uključujući i radove koje treba izvesti,
- izvještaj o geomehničkom i inženjersko-geološkim karakteristikama tla, ukoliko je tako propisano u rješenju o urbanističkoj saglasnosti;
- saglasnosti pribavljene na projektnu dokumentaciju.

Kao dokaz o regulisanim troškovima naknade za pogodnost - renta, za kategorije iz Zakona o dopunskim pravima boraca-branitelja BiH ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 2/02, 28/03, 15/05 i 22/05), smatrat će se akt Ministarstva za boračka pitanja Kantona Sarajevo o preuzimanju obaveze izmirenja iste.

Dinamika isplate naknade iz prethodnog stava ne može biti duža od 5 godina od dana utvrđivanja obaveze plaćanja.

Rješenje o naknadnom odobrenju za građenje dostavlja se Ministarstvu prostornog uređenja i zaštite okoliša - Odjeljenje za dokumentaciju, nadležnoj poreznoj upravi, Zavodu za izgradnju Kantona Sarajevo i Zavodu za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Član 13.

Legalizacija građevina ne može se izvršiti za građevine koje su izgrađene:

1. u zonama posebne namjene
2. na rezervisanim površinama
3. u zonama zaštitnih područja, I i II zaštitne zone izvorišta vode za piće, osim ako se planskim dokumentom drugačije ne utvrdi kao i za objekte izgrađene bez odobrenja za građenje prema satelitskom snimku iz 2001. godine uz obavezu općine da provede aktivnosti i izgradi adekvatnu komunalnu infrastrukturu
4. u zonama saobraćajne i energetske infrastrukture, u pojasevima definisanim Urbanističkim planom Grada Sarajeva za period 1986. do 2015. godine ili regulacionim planom
5. u zonama vodne infrastrukture
6. u zonama rudnog polja i eksploatacije
7. u zonama sporta, rekreacije i zaštitnog zelenila
8. na komunalnim građevinama
9. u zonama klizišta
10. na poljoprivrednom zemljištu od 1. do 4. bonitetne kategorije, a čiji stepen izgrađenosti je manji od 50% ili dok se za to područje ne donese odgovarajući prostorni-planski dokument.

Član 14.

Nadležni organ će legalizovati bespravno izgrađenu građevinu ukoliko ista zadovoljava zahtjeve odgovarajućeg prostorno-planskog dokumenta predviđenog Zakonom.

Član 15.

Izuzetno od člana 14. ove Odluke u slučajevima odstupanja od planskog dokumenta ili odobrenih gabarita bespravno izgrađena građevina se može legalizovati ukoliko Nadležni organ analizom lokacije utvrdi da postoje prostorne mogućnosti, da izvedeni radovi nisu smetnja postojećim susjednim građevinama i da je predmetna izgradnja u skladu sa postojećom izgradnjom na lokalitetu.

U vođenju postupka Nadležni organ je dužan izvesti dokaze prvenstveno vodeći računa o distancama predmetne izgradnje od granica parcele i susjednih građevina kao i izgrađenoj spratnosti. U analizi lokacije i utvrđivanju svih bitnih činjenica organ može pribaviti mišljenje Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.

Ukoliko se radi o zonama prirodnog i graditeljskog naslijeđa Nadležni organ je dužan zatražiti mišljenje od strane Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo i Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo.

Član 16.

Izuzetno od odredbi člana 14. ove Odluke Nadležni organ će legalizovati bespravno izgrađenu građevinu koja se nalazi na prostoru za koji nije donesen odgovarajući prostorno-planski dokument koji je Zakonom propisan kao osnova za donošenje urbanističke saglasnosti pod uvjetom:

1. da se nalazi na zemljištu koje se može utvrditi kao građevinsko prema pribavljenom mišljenju Zavoda za planiranje razvoja Kantona Sarajevo, a na osnovu odgovarajućih studija koje se rade u okviru izrade Prostornog plana Kantona Sarajevo i ako se
2. ne nalazi u zonama navedenim u članu 13. ove Odluke

U slučaju iz prethodnog stava Općina će za navedena područja donijeti program minimalnog opremanja zemljišta (neće se raditi regulacioni plan) što uključuje obezbjeđenje saobraćajnog pristupa, snabdijevanje vodom i rješavanje odvodnje opadnih voda, prvenstveno kanalizacionim sistemom, te snabdijevanje električnom energijom.

Realizaciju programa minimalnog opremanja zemljišta provodi općina paralelno sa postupkom legalizacije građevina a po osnovu naplate troškova uređenja.

Član 17.

Legalizacija građevina na područjima gdje je odgovarajućim odlukama utvrđen režim zabrane građenja vrši se na osnovu utvrđenog nacrtu plana, provedene javne rasprave i mišljenja Zavoda za planiranje razvoja KS ukoliko odlukom nije izričito zabranjena legalizacija.

Član 18.

U postupku legalizacije, a prije donošenja naknadnog odobrenja za građenje, vlasnik građevine plaća općini naknadu za dodijeljeno zemljište, naknadu za pogodnost lokacije - rentu i naknadu za uređenje građevinskog zemljišta i naknadu za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta ukoliko se radi o poljoprivrednom zemljištu, koja se utvrđuje u skladu sa važećim zakonskim propisima (Zakon o građevinskom zemljištu odnosno Odlukom Općinskog vijeća o utvrđivanju visina naknade i Zakona o poljoprivrednom zemljištu) kao i posebnu naknadu koja se utvrđuje ovom Odlukom.

Posebnu naknadu, u svakom konkretnom slučaju, uvrđuje Nadležni organ, a ista se uplaćuje Zavodu za izgradnju Kantona Sarajevo.

Sredstva prikupljena iz posebnih naknada usmjeravaju se prema Programu koji usvaja Vlada Kantona, po prethodno pribavljenim mišljenjima općinskih načelnika, za slijedeće namjene:

- zaštitu izvorišta vode za piće
- sanacije klizišta na području Kantona Sarajevo
- izradu provedbeno - planske dokumentacije

Ukoliko bespravno izgrađena građevina ispunjava uvjete za legalizaciju iz ove Odluke Nadležni organ će pozvati podnosioca zahtjeva da uz zahtjev za donošenje naknadnog odobrenja za građenje dostavi dokaz da su plaćene propisane naknade.

Ukoliko podnosilac zahtjeva za legalizaciju ne dostavi dokaz iz prethodnog stava, odbit će se zahtjev za donošenje naknadnog odobrenja za građenje.

Član 19.

Za legalizaciju bespravno izgrađenih građevina plaća se naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i renta u skladu sa odredbama Zakona o građevinskom zemljištu, posebna naknada utvrđena ovom Odlukom kao i naknada za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta ukoliko se radi o poljoprivrednom zemljištu.

Član 20.

Za legalizaciju bespravno izgrađene građevine čija je ukupna korisna površina (stambenog, poslovnog i proizvodnog prostora) do 100m², odnosno do 200 m² za podnosioca zahtjeva koji spadaju u kategorije iz člana 1. Zakona o dopunskim pravima boraca-branitelja BiH ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 2/02, 28/03, 15/05 i 22/05), ne plaća se posebna naknada.

Za bespravno izgrađene građevine čija je ukupna korisna površina veća od 100 m² odnosno 200 m² plaća se posebna naknada za svaki naredni m² korisne površine na slijedeći način:

1. Prva zona 100KM/ m²
2. Druga zona 80 KM/ m²
3. Treća zona 50 KM/ m²
4. Četvrta zona 30 KM/ m²
5. Peta zona 20 KM/ m²
6. Šesta zona 10KM/ m²

b) Za legalizaciju bespravno dograđenih ili nadzidanih građevina bez prvosnažnog odobrenja za građenje čija ukupna površina sa matičnom građevinom ne prelazi 100 m² odnosno 200 m² ne plaća se posebna naknada, a za slučajeve gdje prelazi 100 m² odnosno 200 m² plaća se posebna naknada utvrđena u stavu 2.a) ovog člana.

c) Za bespravno izgrađene kuće za odmor plaća se posebna naknada u iznosu kako slijedi:

1. do 50 m² neto korisne površine iznos od 1.000,00 KM
2. preko 50 m² neto korisne površine za svaki dodatni kvadratni metar plaća se po 30 KM.

Član 21.

Privremene građevine iz člana 6. ove Odluke mogu dobiti status građevina stalnog karaktera ukoliko ispunjavaju uvjete propisane ovom Odlukom na isti način kao bespravno izgrađene građevine.

Privremene građevine koje se ne mogu legalizovati u skladu sa ovom Odlukom, a imaju pravosnažna odobrenja za građenje, mogu se zadržati do privođenja zemljišta krajnjoj namjeni, a prema odredi člana 170. stav 1. Zakona, kada se moraju ukloniti na zahtjev nadležne službe. Vlasnici ovih građevina imaju pravo na naknadu u vrijednosti građevinskih radova i instalacija prema izdatom odobrenju za građenje, a na osnovu procjene sudskog vještaka angažovanog od strane općine, u momentu privođenja zemljišta krajnjoj namjeni.

Za građevine iz stava 2. ovog člana do privođenja zemljišta krajnjoj namjeni, na zahtjev vlasnika građevine Nadležni organ donosi rješenje o njenom zadržavanju za svaku kalendarsku godinu.

Za građevine iz prethodnog stava Nadležni organ u momentu privođenja zemljišta krajnjoj namjeni donosi rješenje kojim se utvrđuje da je privremeni rok korištenja istekao, da je građevina u smislu odredbi Zakona bespravna i iznos naknade koji pripada vlasniku, koji snosi općina.

Za građevine iz prethodnog stava postupak uklanjanja provodi nadležna inspeksijska služba.

Član 22.

Kuće za odmor iz člana 5. ove Odluke ne mogu se legalizovati ukoliko su izgrađene u slijedećim zonama:

- a. u I i II vodozaštitnoj zoni,
- b. u zonama klizišta i
- c. u zaštitnim koridorima saobraćajne i komunalne infrastrukture u pojasevima definisanim Urbanističkim planom Grada Sarajeva za period 1986. do 2015. godine ili regulacionim planom.

Član 23.

U postupcima koji se vode po osnovu ove Odluke primjenjivat će se odredbe Zakona o upravnom postupku.

Član 24.

Nadležna služba za inspeksijske poslove donijet će rješenje o rušenju bespravno izgrađene građevine ukoliko:

1. ovlašćeno lice ne podnese zahtjev za donošenje naknadnog rješenja u roku propisanom ovom Odlukom
2. zahtjev bude odbijen ili odbačen, a protiv njega nije uložena žalba ili pokrenut upravni spor odnosno kada po istom budu iskorištena sva redovna pravna sredstva.

Postupak rušenja bespravne građevine sprovest će se u skladu sa važećim propisom.

Član 25.

Nadležni organ će sačiniti evidenciju bespravno izgrađenih građevina za koje bude izdato rješenje o legalizaciji u skladu sa odredbama ove Odluke i podatke kvartalno sistematizovati i dostavljati ovom Ministarstvu.

Član 26.

Nakon stupanja na snagu ove Odluke Kanton Sarajevo, Grad Sarajevo i općine potpisat će Protokol o suzbijanju bespravne gradnje.

Član 27.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo",

Broj 01-05-4362/06
16. februara 2006. godine
Sarajevo

Predsjedavajući
Skupštine Kantona Sarajevo
Meliha Alić, s. r.