

- staklenik za bilje bruto površine do 30 m² i visine vijenca do 4 m od nivoa okolnog terena ,
 - montažne objekte i kioske površine do 12 m² ,
 - dječija igrališta i temelje stabilnih dječijih igračaka,
 - nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom saobraćaju,
 - reklamne panoje površine do 12 m²,
 - sportske terene bez tribina koji su cijelom svojom površinom oslonjeni na tlo (igrališta za tenis, nogomet i sl.),
 - radove na stubištima, hodnicima i sl., na promjeni pristupa građevini i unutar građevine radi omogućavanja nesmetanog pristupa i kretanja u građevini osobama sa umanjanim tjelesnim sposobnostima,
 - radove na zamjeni i dopuni opreme, ako je to u skladu sa namjenom građevine,
 - spomen-obilježja.
- Navedeni radovi se mogu izvoditi pod uslovom da su prethodno riješeni imovinsko-pravni odnosi i dobivena lok. informacija/urb.saglasnost. Za ove radove se pribavlja rješenje o završetku građevine, nakon tehničkog pregleda obavljenog od strane Odsjeka za urbanizam.

Za slijedeće zahvate nije potrebno niti odobrenje za građenje, a niti urbanistička saglasnost, odnosno lokacijska informacija :

- radove redovnog održavanja i sanacije oštećene građevine (tekuće održavanje),
- građenje individualne ili porodične grobnice u skladu sa propisanim lokalnim standardima,
- uređenje okućnice individ. stambenog objekta za koji je izdato odobrenje za građenje (građenje ograda prema susjedima, staza ili platoa, zidova visine do 0,80 m od nivoa tla, vrtnog bazena ili ribnjaka površine do 20 m², vrtnog ognjišta površine do 1,5 m² i visine do 3 m),
- postavljanje plastenika namijenjenih isključivo poljoprivrednoj proizvodnji,
- kablovske i zračne priključke na niskonaponsku, PTT i CATV mrežu, kao i priključke građevina sa važećim odobrenjem za građenje na komunalne instalacije (vodovod, kanalizacija, plin).

ODOBRENJE ZA UPOTREBU

- Svaka izgrađena građevina za koju se izdaje odobrenje za građenje smije se početi koristiti, tek nakon što Ministarstvo, odnosno nadležna općinska služba izda odobrenje za upotrebu na temelju prethodno izvršenog tehničkog pregleda građevine.

- Uz zahtjev za odobrenje za upotrebu se prilaže:
 1. kopija odobrenja za građenje, uključujući eventualne izmjene i dopune,
 2. geodetski snimak građevine i parcele izrađen na katastarskoj podlozi,
 3. pisanu izjavu izvođača o izvedenim radovima,
 4. pisani izvještaj nadzora nad građenjem sa potvrdom o potpunosti radova,
 5. lokacijska informacija/urbanistička saglasnost,
 6. dokaz o izvršenoj uplati administrativne takse.
- Po prijemu kompletnog zahtjeva, nadležna općinska služba imenuje komisiju za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da li je građevina izgrađena u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdato odobrenje za građenje, tehničkim propisima i normativima, kao i uslovima za građevinu utvrđenim posebnim propisima.
- Na temelju pozitivne ocjene iz zapisnika komisije za tehnički pregled izdaje se odobrenje za upotrebu.

- Adm. takse za ovo odobrenje su regulisane u Tarifnom br. 11. Odluke o općinskim administrativnim taksama i tarifi općinskih adm. taksi ("Sl. glasnik općine Gradačac", br. 4/14), a obračunavaju se po površini i namjeni predmetnog objekta i u toj zavisnosti se kreću od min. 50,00 – max. 200,00 KM
- Pored adm. takse, investitor uplaćuje naknadu za troškove rada komisije za tehnički pregled, čija je visina utvrđena Pravilnikom o tehničkim pregledima objekata ("Sl. glasnik općine Gradačac", br. 9/13)

LEGALIZACIJA

- Legalizacija bespravno izgrađenih građevina je poseban i vremenski ograničen postupak, čija se procedura provodi po Zakonu o uslovima i postupku legaliziranja bespravno izgrađenih građevina ("Sl. novine TK", br. 3/06, 1/07, 5/08 i 10 /11).
- Legalizacija bespravno izgrađene građevine se može vršiti za građevinu koja je do dana izrade satelitskog snimka područja TK (najkasnije do 19.07.2007.g.) započeta, izgrađena, dograđena (u svojim horizontalnim i vertikalnim gabaritima), rekonstruisana ili sanirana bez odobrenja za građenje, kao i građevina za koju postoji odobrenje za građenje, ali je investitor odstupio od uslova propisanih u odobrenju za građenje.
- Vlasnik bespravno izgrađene građevine, obavezan je podnijeti zahtjev za legalizaciju do 31.05.2016.godine.

OPĆINA GRADAČAC

SLUŽBA ZA URBANIZAM, INVESTICIJE I KOMUNALNE POSLOVE

Odgovorno lice :

Kurjaković Damir, dipl. ing. građ.
Pomoćnik općinskog načelnika za urbanizam,
investicije i komunalne poslove

**ODSJEK
ZA
URBANIZAM**

AKO PLANIRATE GRADNJU...



**ZAKON O PROSTORNOM UREĐENJU I
GRADENJU (“Sl. novine TK”, br. 6/11, 4/13 i 15/13)
je osnovni propis, koji pored načela za plansko uređenje
prostora, reguliše i korake za planiranu gradnju.**

Prvi korak

- Ako planirate gradnju određenog objekta, prvi korak predstavlja informisanje o tome da li je i, ako jeste, kakva gradnja dozvoljena shodno planskom dokumentu u čijem se obuhvatu nalazi parcela na kojoj se želi graditi.
- Provjera o dozvoljenosti gradnje se vrši uvidom u važeća planska dokumenta i to: u šalter-sali Općine (šalter br. 8), u prostoriji referenata za urbanizam (na spratu zgrade Katastra), te za detaljne planske dokumente na zvaničnoj web stranici općine Gradačac.
- Za provjeru je potrebno dostaviti Prepis posjedovnog lista (za internu upotrebu), pribavljen od Odsjeka za geodetske poslove), sa naznačenim korisnikom parcele, oznakom br. k.č. i k.o.

Naredni koraci

- Ukoliko je nakon izvršene provjere ustanovljeno da je gradnja dozvoljena, pristupa se podnošenju zahtjeva za lokacijsku informaciju, odnosno urbanističku saglasnost, u zavisnosti o kojem se planskom dokumentu radi (detaljnem ili razvojnom).
- Po dobijanju lokacijske informacije/urbanističke saglasnosti, ne može se početi sa izgradnjom objekta, nego se pristupa podnošenju zahtjeva za izdavanje odobrenja za građenje.
- Nakon izdavanja odobrenja za građenje, može se početi sa gradnjom, uz napomenu da se početak radova treba prijaviti prevashodno urbanističko-građevinskoj inspekciji i to najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova.
- Po završenoj izgradnji objekta, koji mora biti priključen na komunalnu infrastrukturu, pristupa se pribavljanju odobrenja za upotrebu, u kom postupku se prethodno obavlja tehnički pregled od strane imenovane komisije.

Završni koraci

- Po izdatom odobrenju za upotrebu, objekat se može koristiti, odnosno staviti u pogon uz prethodno pribavljanje odobrenja za rad po posebnom zakonskom propisu (ukoliko se radi o poslovnom objektu).

Odsjek za urbanizam raspolaže slijedećim planskim

dokumentima na osnovu kojih se izdaju urbanističke saglasnosti i lokacijske informacije:

1. Razvojni planski dokumenti

Prostorni plan za područje Tuzlanskog kantona za period 2005-2025. godina i

Urbanistički plan Gradačac 2020. godine

2. Detaljni planski dokumenti

Regulacioni plan zone jezera Hazna i Vidara, banjske i sportsko-rekreacione zone;

Regulacioni plan “Centar”;

Regulacioni plan slobodne industrijske zone II;

Regulacioni plan privredne zone Vučkovci;

Regulacioni plan Porebrice;

Urbanistički projekat trga Alije Izetbegovića.

LOKACIJSKA INFORMACIJA

- Lokacijska informacija je upravni akt koji po skraćenom postupku izdaje Ministarstvo, odnosno nadležna općinska služba, kojim se investitoru u pisanoj formi daju urbanističko-tehnički uslovi za projektovanje, kao i drugi preduslovi za odobravanje buduće promjene u prostoru na nakojoj lokaciji, a koji se utvrđuju na temelju detaljnih planskih dokumenata.
- Uz zahtjev za lokacijsku informaciju se prilaže:
 1. kopija katastarskog plana sa naznakom korisnika predmetne parcele,
 2. idejno rješenje građevine sa opisom namjene i funkcije građevine ili drugog zahvata u prostoru, sa osnovnim tehničkim pokazateljima,
 3. opis predviđene tehnologije rada-ako se radi o proizvodnom objektu,
 4. druge podatke ili dokumente koje ovaj Odsjek utvrdi kao relevantne za pripremu i izradu lok. informacije,
 5. dokaz o izvršenoj uplati administrativne takse,
- Adm. takse za lokacijsku informaciju su regulisane posebnom općinskom Odlukom i identične su adm. taksama za urbanističku saglasnost.

URBANISTIČKA SAGLASNOST

- Urbanistička saglasnost je upravni akt koji izdaje Ministarstvo, odnosno nadležna općinska služba, kojim se definišu preduslovi za projektovanje i odobravanje buduće promjene u prostoru kada ne postoji detaljan planski dokument za to područje.
- Uz zahtjev za urbanističku saglasnost se prilaže:
 1. kopija katastarskog plana sa naznakom korisnika predmetne parcele,

2. obrazloženje zahtjeva sa podacima potrebnim za utvrđivanje urbanističko-tehničkih i dr. uslova,
 3. druge podatke ili dokumente koje ovaj Odsjek utvrdi kao relevantne za pripremu i izradu urb.saglasnosti,
 4. dokaz o izvršenoj uplati administrativne takse,
- Adm. takse za urb. saglasnost su regulisane u Tarifnom br. 9. Odluke o općinskim administrativnim taksama i tarifi općinskih adm. taksi (“Sl. glasnik općine Gradačac”, br. 4/14), a obračunavaju se po površini i namjeni objekta koji će se graditi i u toj zavisnosti se kreću od min. 25,00 – max. 400,00 KM

ODOBRENJE ZA GRADENJE

- Građenju građevine, te rekonstrukciji, dogradnji, nadogradnji i promjeni namjene postojeće građevine, investitor može pristupiti isključivo na temelju odobrenja za građenje koje izdaje Ministarstvo, odnosno nadležna općinska služba koja je izdala lokacijsku informaciju/ urbanističku saglasnost.
- Uz zahtjev za odobrenje za građenje se prilaže:
 1. lokacijska informacija, odnosno urbanistička saglasnost,
 2. dokaz o pravu građenja u skladu sa čl. 114. Zakona
 3. tri primjerka Glavnog projekta,
 4. pisani izvještaj o obavljenoj reviziji Gl. projekta za objekte koji po Zakonu podliježu reviziji,
 5. elaborati o istražnim radovima, ako su podaci iz njih poslužili za izradu gl. projekta, te tehnološki elaborat ako je potreban,
 6. drugi prilozi određeni posebnim zakonima
 7. dokaz o izvršenoj uplati administrativne takse,
- Adm. takse za ovo odobrenje su regulisane u Tarifnom br. 10. Odluke o općinskim administrativnim taksama i tarifi općinskih adm. taksi (“Sl. glasnik općine Gradačac”, br. 4/14), a obračunavaju se po površini i namjeni objekta koji će se graditi i u toj zavisnosti se kreću od min. 25,00 – max. 400,00 KM

Odobrenje za građenje nije potrebno za:

- pomoćne građevine namijenjene redovnoj upotrebi individualnog stamb. objekta, koje se grade na parceli za koju je izdato odobrenje za građenje (individualne garaže, spremišta, drvarnice bruto površine do 18 m² i visine sljemena do 3 m; nadstrešnice; bunari za vodu, cisterne za vodu zapremine do 10 m³; septičke jame zapr. do 10 m³),