

**Općinska služba za opću upravu  
i inspekcijski nadzor  
Odsjek za inspekcije  
Urbanističko-građevinska inspekcija**

# **I N F O R M A C I J A**

**O BESPRAVNOJ GRADNJI NA PODRUČJU OPĆINE GRADAČAC  
za 2018. godinu**

**Gradačac: april 2019. godine**

## UVOD

Bespravnom gradnjom se, prema važećem Zakonu o prostornom uređenju i građenju "Službene novine TK" broj 6/11, Član 108. stav 1, smatra svako građenje, dogradnja, nadogradnja, prenamjena i rekonstrukcija, te drugi zahvati u prostoru - bez odobrenja za građenje, osim zahvata za koje nije potrebno odobrenje za građenje po članu 109. stav 1, ali za koje je investitor obavezan ishodovati lokacijsku informaciju odnosno urbanističku saglasnost po članu 109. stav 2. istog Zakona, kao i odredbama Izmjena i dopuna Zakona o prostornom uređenju i građenju "Službene novine TK" broj 15/13, kojim je znatno ublažen tretman u smislu bespravne gradnje za neke pomoćne objekte.

Poslove urbanističko-građevinskog inspektora u 2018. godini (od dana: 05.11.2018.godine) je obavljao jedan izvršilac. U okviru propisanih nadležnosti općinskog urbanističko-građevinskog inspektora, inspeksijski nadzor iz oblasti urbanizma i građenja, u cilju sprečavanja bespravne gradnje i kontrole svih učesnika u građenju, obuhvatao je sledeće poslove:

- Izlazak na teren, snimanje, izradu zapisnika po predmetima na zahtjev stranaka i po službenoj dužnosti po prijavi početka izvođenja radova
- Izlazak na teren, snimanje, izradu zapisnika po zahtjevima za legalizaciju
- Pripremu i izradu Rješenja i zaključaka po zapisnicima na zahtjev ili po službenoj dužnosti
- Izradu izvještaja inspektora za legalizaciju s fotodokumentacijom i skicama objekata
- Izlazak na teren, izrada zapisnika i postupak po službenoj dužnosti-po prijavi početka radova
- Vođenje postupaka za uklanjanje bespravno izgrađenih objekata
- Kontrola usaglašenosti izgradnje objekata sa uslovima iz urbanističkih saglasnosti lokacijskih informacija, odobrenja za građenje i upotrebnih dozvola
- Zabrana bespravno započete gradnje, bez najave početka izvođenja radova i adekvatne urbanističko-tehničke dokumentacije i odobrenja za građenje.

Inspeksijski nadzor iz oblasti urbanizma i građenja je obuhvatao u skladu s ovlaštenjima i sledeće redovne poslove i preventivne kontrole u sprečavanju bespravne gradnje tj. preventivno djelovanje i kontinuirani inspeksijski pregledi (obavezni, povremeni i vanredni), sprečavanje bespravne gradnje i redovna kontrola propisane dokumentacije, te izlazak na teren po službenoj dužnosti i zahtjevima građana, pravnih i fizičkih lica.

Građevine izgrađene do maja 1974. godine koje nemaju odobrenje za građenje, po Zakonu o legalizaciji "Službene novine TK" broj 5/08, član 6. stav 5. su takođe u obavezi da budu legalizirane ali su vlasnici takvih građevina oslobođeni plaćanja troškova postupka legalizacije i taksi.

Osim toga investitor, za svaki izgrađeni objekat po odobrenju za građenje mora, po članu 128. stav 1, 2, 3. i 4. Zakona o prostornom uređenju i građenju "Službene novine TK" broj 6/11, ishodovati odobrenje za upotrebu na osnovu prethodno izvršenog tehničkog pregleda, bez kojeg nije moguće izvršiti upis u zemljišne knjige i uplanjenje građevine u katastarskom operatu – što takođe otežava praćenje stanja na terenu koje se ne slaže s uplanjenim objektima i velikim brojem neuplanjenih građevina bez odobrenja za upotrebu (a za koje postoji odobrenje za građenje), na katastarskim planovima.

U katastarskom operatu je uplanjen veliki broj objekata nakon avionskog snimanja 1974. godine, po ranijim propisima, mada mnogi od takvih objekata ne posjeduju odobrenje za građenje, niti odobrenje za upotrebu.

U pogledu kontrole bespravne gradnje, poseban problem predstavlja stara (naslijeđena) bespravna gradnja za koju ne postoje evidencije, a u većini slučajeva investitori tvrde da su imali odobrenja za građenje, koja su zagubljena tokom vremena ili uništena u toku rata 1992.-1995. godine a iste je teško pronaći i u arhivama koje su izmiještane i dijelom uništene. Svi objekti izgrađeni do maja 1974. godine, koji su obuhvaćeni avionskim snimanjem (bez obzira da li imaju odobrenje za građenje) su uplanjeni u katastarskom operatu, a poseban problem kod identifikovanja i legalizacije bespravne gradnje, predstavlja neusaglašenost katastarskih operata-planova i gruntovnih knjiga po pitanju vlasništva nad zemljištem.

Za 2019. godinu je ostalo neriješenih (po evidenciji inspektora) 392 starih zahtjeva za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, i to zadnjih 14 godina (od 2006. godine do 2019. godine - najveći broj iz 2007. godine-119 zahtjeva).

Podnešeni a neriješeni zahtjeva za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata od 2006-2019. godine

<b>Podnešeni zahtjevi</b>	<b>Broj podnesenih zahtjeva</b>
2006. godina	13
2007. godina	119
2008. godina	22
2009. godina	10
2010. godina	1
2011. godina	7
2012. godina	32
2013. godina	19
2014. godina	24
2015. godina	16
2016. godina	32
2017. godina	20
2018. godina	43
2019. godina (do aprila)	34
<b>UKUPNO</b>	<b>392</b>

Legalizacija ranije započete ili završene bespravne gradnje u 2018. godini je realizovana u malom obimu, vjerovatno zbog teške materijalne situacije, tako da je dobar dio investitora s već podnesenim zahtjevom odustao od legalizacije. Nove prijave za legalizaciju su pristizale a krajem 2018. godine i početkom 2019. godine broj zahtjeva se povećao i konstantno pristižu novi.

Inspektor je do sada obradio oko 50 zahtjeva za legalizaciju koji su ostali neriješeni od ranije, od 2006. godine do aprila 2019. godine, te nastoji maksimalno brzo udovoljiti zahtjevima za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata koji su podnešeni.

Urađeno je sortiranje zahtjeva po mjesnim zajednicama od 2006. do 2019. godine radi izrade Plana za obradu svih zahtjeva u što je moguće kraćem roku.

Ova informacija o bespravnoj gradnji na području Općine Gradačac, koja obuhvata teritoriju od 40. katastarskih općina, je rađena na osnovu procjene stanja bespravne gradnje, uzimajući u obzir naslijeđeno stanje iz prethodnih 45 godinu, od avio snimka 1974. godine i kontinuirano povećanje bespravne gradnje i nedovoljan inspeksijski nadzor, preventivno djelovanje u prethodnim periodima i sprečavanje bespravne gradnje, što je u dobroj mjeri podsticalo i druge koji su namjeravali graditi da grade bespravno, jer raniji prekršitelji nisu adekvatno sankcionirani.

Donošenjem Zakona o postupku legalizacije bespravno izgrađenih građevina, omogućena je legalizacija većeg broja bespravno izgrađenih građevina, ukoliko su investitori takvih građevina u zakonom datom roku, podnijeli zahtjev za legalizaciju i pod uslovom da se takvi objekti uklapaju u Zakonom propisane uslove, a pri čemu najveći problem i u velikom broju predstavlja neriješeno vlasništvo nad građevinskim zemljištem.

Istim Zakonom je propisano i da se prekida svaki započeti ili novi postupak protiv investitora -bespravnih graditelja, koji su podnijeli zahtjev za legalizaciju-sve dok se zahtjev ne riješi i donese pravomoćno Rješenje o prihvatanju ili odbijanju legalizacije.

Problematična je i izgradnja stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i pomoćnih objekata pored kategorisanih regionalnih i magistralnih pravaca u naseljenim mjestima gdje je propisana velika širina putnog pojasa i gdje postoji problem legalizacije postojećih i izgradnje novih objekata.

Općina Gradačac, kao niti jedna općina na području Tuzlanskog kantona i BIH, nije uradila studiju o tačnom stanju bespravne gradnje, koja je vrlo zahtjevan i dugotrajan posao a u kojem timski i sinhronizovano moraju učestvovati pojačana urbanističko-građevinska inspekcija, služba urbanizma i služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove, uz uslov da se po izradi studije vrši kontinuirano praćenje i evidentiranje stanja s periodičnim izmjenama i dopunama studije.

## **BESPRAVNA GRADNJA NA PODRUČJU OPĆINE GRADAČAC NA DAN: 31.12.2018. GODINE (PROCJENA STANJA)**

Kontrolom bespravne gradnje, upozorenjima i preventivnim sprečavanjem bespravne gradnje, otklanjaju se nepravilnosti i gradnja svodi u zakonske okvire, gdje god je ista od strane inspekcije kontrolom uočena ili prijavljena od strane građana. Trend nove bespravne gradnje se i dalje nastavlja, ali je u znatnom opadanju jer takve objekte po zakonu nije niti moguće legalizovati.

Po informaciji inspektora o bespravnoj gradnji iz 2016. godine, na području općine Gradačac po podacima-procjeni bilo je oko 3.000 bespravno izgrađenih objekata do 2006 godine, (stambenih, poslovnih, stambeno-poslovnih, pomoćnih: /garaže, ostave, ljetne kuhinje, ograde i drugo/, rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje, infrastrukturni i drugi objekti-građevine, a da je 2016.godine broj bespravno izgrađenih objekata oko 1339.

**Procjenjujemo da je trenutno stanje broja bespravno izgrađenih objekata na području općine gradačac oko 1400, čime nisu obuhvaćeni pomoćni drveni objekti, drvene vikendice, šupe, nadstrešnice i slično.** Ovaj broj je daleko veći ako se računaju stambeni objekti koji posjeduju odobrenja za građenje a koje je investitor dogradio (predulaz, veranda, terasa) kao i nadogradio uz postojeći objekata, a za koje je potrebno odobrenje.

Takođe je potrebno u paketu riješiti status ili uklanjanje preostalih privremenih objekata na javnim površinama a za koje su investitori-zakupoprnici, imali ugovore o privremenom korištenju sa općinom Gradačac na određeno vrijeme, ali ne plaćaju zakupninu ili nisu produžavali važnost ugovora, od kojih su neki zapušteni i ruglo u centru grada.

Novim Zakonom o prostornom uređenju i građenju "Službene novine TK" broj 6/11, je data mogućnost inspekciji za izdavanje prekršajnih naloga a po novom Zakonu o prekršajima s 50% umanjenim kaznama plaćenim (u roku od 7 dana), investitorima koji bespravno grade, ili pokretanje prekršajnog postupka kod suda, ali je kod sudskog odlučivanja (kada ga prekršitelj zatraži), veoma dug period do donošenja presude (12 i više mjeseci), a sudske odluke-kazne su uglavnom uslovne ili oslobađajuće, što umanjuje učinak i svrsishodnost kaznenih odredbi a inspekcije time gube autoritet i kod drugih potencijalnih prekršitelja.

Postoji i problem prinudnog uklanjanja bespravno izgrađenih objekata po izvršnim Rješenjima u slučaju kada prekršitelj-investitor ne želi sam ukloniti bespravno izgrađeni objekat, stvari ili opremu prije uklanjanja objekta, jer se u tom slučaju uklanjanje mora izvršiti putem drugog, registrovanog pravnog lica za građenje, sa kojim općina Gradačac mora imati ugovor sačinjen u skladu s Zakonom o Javnim nabavkama, kao i obezbjeđenje sigurnog prostora za smještaj stvari i opreme te obezbjeđenje novčanih sredstava iz budžeta općine do konačne naplate od prekršitelja.

### ZAKLJUČCI

1. Izraditi studiju o tačnom stanju bespravne gradnje na području općine Gradačac.
2. Kadrovski i materijalno ojačati Inspekciju.
3. Angažovati se, u okviru raspoloživih resursa, na rješavanju svih podnesenih zahtjeva za legalizaciju kao i na ispunjavanju zadaće sprečavanja novih bespravni izgradnji.

PRIPREMIO:

Urbanističko-građevinski inspektor

OBRAĐIVAČ:

ODSJEK ZA INSPEKCIJE

PREDLAGAČ:

OPĆINSKI NAČELNIK