

ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА ЗВОРНИК



Г Р А Д ЗВОРНИК

ВОДИЧ ЗА ИНВЕСТИТОРЕ

УПУТСТВО О РАДЊАМА КОЈЕ ТРЕБА ПРЕДУЗЕТИ И ДОКУМЕНТАЦИЈИ
КОЈУ ЈЕ ПОТРЕБНО ПРИБАВИТИ РАДИ ДОБИЈАЊА
ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА, ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ
И УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ
КОД НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА

I ПРЕДРАДЊЕ КОЈЕ ТРЕБА ПРЕДУЗЕТИ

1. ИМОВИНСКО – ПРАВНИ ОДНОСИ

Прије куповине непокретности инвеститор треба да изврши провјеру код Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Зворник, да ли су ријешени имовинско-правни односи.

Ријешени имовинско – правни односи подразумевају да је физичко или правно лице власник и посједник непокретности са удјелом 1/1, те да нема уписаних заложних права (хипотека) на некретности.

Чињеница да су ријешени имовинско-правни односи и да нема уписаних заложних права нити терета друге врсте се доказује сљедећом документацијом:

- земљишнокњижним извадком за предметну локацију (у наведеном документу мора бити наведено да је одређено лице власник непокретности са удјелом 1/1),
- посједовним листом за предмету локацију (у наведеном документу мора бити наведено да је одређено лице посједник непокретности са удјелом 1/1) и
- потврдом о извршеној идентификацији парцела (доказује да одређена парцела уписана у зк извадак одговара некој парцели уписаној у посједовни лист, нпр. да парцели означеној по новом операту као к.п. број 32 одговара катастарска честица број 65 уписана у ЗК извадак) или листом непокретности уколико је успостављен катастар непокретности за катастарску општину на чијем подручју се налази земљиште.

Површине непокретности уписаних у земљишнокњижни извадак и уписаних у посједовни лист морају бити уједначене (нпр. површина парцеле уписане у ЗК извадак је 200 m² и површина одговарајуће парцеле уписане у посједовни лист је 200 m²).

НАПОМЕНА:

Ријешени имовинско-правни односи су један од услова за издавање грађевинске дозволе. Уколико имовинско-правни односи нису ријешени не може се издати грађевинска дозвола.

2. УВИД У ПРОСТОРНО – ПЛАНСКУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ

Прије куповине непокретности инвеститор треба да изврши и увид у просторно-планску документацију за предметну локацију са циљем да дође до информација о томе шта се може градити на предметној локацији.

Законом о уређењу простора и грађењу је прописано да заинтересовано лице има право да провјери чињеницу да ли је уопште дозвољена градња на локацији на којој би градило објекат, прије подношења Захтјева надлежном органу за издавање Локацијских услова за изградњу објекта.

Уколико је изградња дозвољена, инвеститор треба да провјери који тип објекта се може градити, који су вертикални и хоризонтални габарити објекта, ког облика и површине је грађевинска парцела и који коефицијент изградњености је одређен за предметну локацију.

Орган којем се инвеститор треба обратити је Одјељење за просторно уређење у Градској

управи града Зворник.

Неопходно је да инвеститор поднесе писани Захтјев за издавање овјереног извода или копије из важеће просторно-планске документације уз приложену копију катастарског плана или земљишнокњижни извадак или посједовни лист.

Накнада за издавање извода из просторно-планске документације износи 0,50 КМ/хектару за инфраструктурне објекте и 20 КМ за остале објекте.

Уколико је изградња објекта предвиђена планом, даље спровођење поступка зависи од тога да ли је локација изградње објекта у обухвату стратешког документа просторног уређења (нпр. Просторни план, Урбанистички план) или је у обухвату спроведбеног документа просторног уређења (нпр. Регулациони план, план парцелације).

3. КУПОВИНА НЕКРЕТНИНЕ

Уговор о купопродаји непокретности мора бити нотарски обрађен и овјерен.

Нотарски обрађен и овјерен уговор треба предати Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове уз Захтјев за књижење, односно за провођење истог у јавну евиденцију.

НАПОМЕНА:

Напријед наведено је веома битно јер се својина стиче укњижењем уговора у евиденцију, а не самим закључењем уговора.

II ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Поступак издавања Локацијских услова дефинисан је одредбама Закона о уређењу простора и грађењу («Службени гласник Републике Српске», број: 40/13, 106/15, 3/16 и 84/19).

Наведеним законом су таксативно наведени објекти за које Локацијске услове издаје Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију Бања Лука (члан 60, став 2).

За издавање Локацијских услова за све друге објекте надлежна је јединица локалне самоуправе, односно Одјељење за просторно уређење у Градској управи Зворник.

1. ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА КАДА ЈЕ ЛОКАЦИЈА У ОБУХВАТУ СПРОВЕДБЕНОГ ПРОСТОРНО-ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Уколико је локација будуће изградње у обухвату спроведбеног просторно-планског документа инвеститор уз Захтјев за издавање Локацијских услова прилаже следећу документацију:

- **копију катастарског плана** за парцелу на којој жели да гради објекат (наведени документ издаје Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове Бања Лука, Подручна јединица Зворник и накнада за издавање истог износи од 15 до 18 КМ),
- **урбанистичко-техничке услове о могућности изградње објекта** које израђује правно лице које посједује лиценцу за израду докумената просторног уређења (уколико инвеститор има намјеру да

гради индивидуални стамбени објекат или индивидуални стамбено-пословни објекат бруто грађевинске површине до 400m², урбанистичко-техничке услове може израдити Одјељење за просторно уређење или правно лице са лиценцом за израду докумената просторног уређења; за све друге објекте урбанистичко-техничке услове може израдити правно лице са лиценцом за израду докумената просторног уређења уз накнаду чији износ зависи од типа и површине објекта),

- **доказ о легалности постојећег објекта** уколико је ријеч о доградњи, надоградњи и промјени намјене постојећег објекта,
- **доказ о извршеној уплати административне таксе**, односно таксену маркицу у износу од **20.00 КМ** која се може купити на поштанском шалтеру у Пријемној сали Градске управе,
- **доказ о извршеној уплати накнаде на имевстварних трошкова поступка** у износу од **45.00 КМ** до **72.00 КМ**, зависно од врсте објекта и локације градње (број рачуна: 555-00602001655-29, врста прихода: 722521, буџетска организација: 0119160).

НАПОМЕНА: У овом случају се не укључују власници сусједних непокретности нити се од надлежних органа управе, привредних друштава и јавних предузећа прибављају сагласности на локацију.

Уколико је поднијети Захтјев комплетан, законски рок за издавање Локацијских услова је 15 дана. Одјељење за просторно уређење обично издаје Локацијске услове у року до три дана.

Локацијски услови важе до измјене важећег или доношења новог документа просторног уређења који је био основа за издавање Локацијских услова.

2. ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА КАДА ЈЕ ЛОКАЦИЈА У ОБУХВАТУ СТРАТЕШКОГ ПРОСТОРНО-ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Уколико је локација будуће изградње у обухвату стратешког просторно-планског документа, инвеститор уз Захтјев за издавање Локацијских услова прилаже следећу документацију:

- **копију катастарског плана** за парцелу на којој жели да гради објекат са назначеним граничарима (наведени документ издаје Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове Бања Лука, Подручна јединица Зворник, а накнада за издавање истог износи од 15 до 30 КМ) и
- **стручно мишљење и урбанистичко-техничке услове** о могућности изградње објекта које израђује правно лице које посједује лиценцу за израду докумената просторног уређења (уколико инвеститор има намјеру да гради индивидуални стамбени објекат или индивидуални стамбено-пословни објекат бруто грађевинске површине до 400m², урбанистичко-техничке услове може израдити Одјељење за просторно уређење или правно лице са лиценцом за израду докумената просторног уређења; за све друге објекте урбанистичко-техничке услове може израдити правно лице са лиценцом за израду докумената просторног уређења уз накнаду чији износ зависи

од типа и површине објекта),

- **доказ о легалности постојећег објекта** уколико је ријеч о доградњи, надоградњи и промјени намјене постојећег објекта,
- **доказ о извршеној уплати административне таксе**, односно таксену маркицу у износу од **20,00 КМ** која се може купити на поштанском шалтеру у Пријемној сали Градске управе,
- **доказ о извршеној уплати накнаде на имевстварних трошкова поступка** у износу од 45.00 КМ до 72.00 КМ, зависно од врсте објекта и локације градње (број рачуна: 555-00602001655-29, врста прихода: 722521, буџетска организација: 0119160).

Одјељење за просторно уређење службеним путем прибавља за инвеститора:

- **електро сагласност на локацију** (издаје је

АД „Електро-Бијељина“, Радна јединица Зворник),

- **комунална сагласност** (издаје је АД „Водовод и комуналије“ Зворник),
- **телекомуникациона сагласност** (издаје је АД „Телекомуникације Републике Српске“ Бања Лука, Извршна јединица Зворник),
- **сагласност на локацију** АД „Зворник стан“, а у вези са гасном и топоводном инфраструктуром које су у њиховој надлежности,
- **сагласност на локацију** АД „ГАС ПРОМЕТ“ Источно Сарајево, а у вези са гасним инсталацијама које су у њиховој надлежности.

Да ли ће се тражити и друге сагласности (нпр. водне смјернице, противпожарна сагласност на локацију, путне смјернице и слично) зависи од саме локације изградње, постојећих инсталација и типа објекта.

Водне смјернице су потребне уколико се локација на којој је планирана изградња налази у близини водотока, или граничи са истим, или је у непосредном контакту са зонама заштите изворишта и сл.

Водне смјернице издаје ЈУ „Воде Српске“ Бијељина, а уз захтјев се прилаже следећа документација:

- копија личне карте/копија рјешења о регистрацији,
- копија Катастарског плана, Земљишнокњижног улошка/Листа непокретности, Посједовног листа,
- Урбанистичко-технички услови, Идејно рјешење, карактеристике објекта,
- доказ о власништву или праву коришћења над земљиштем,
- доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 70 КМ на жиро рачун број 562099000055687, врста прихода 722 111, буџетска организација 9999999. прималац: буџет Републике Српске, Бања Лука.

Противпожарна сагласност на локацију се тражи уколико је планирана изградња објеката у којима ће се користити/складиштити и сл. запаљиве течности, гас, експлозив и сл.

Инвеститор подноси захтјев за издавање противпожарне сагласности Полицијској управи Зворник и прилаже следећу документацију:

- копију Катастарског плана,
- Посједовни лист/Лист непокретности,
- Елаборат локације (технички опис, ситуационо-локациона скица)

доказ о уплати накнаде у износу од 150 КМ на рачун буџета Републике Српске, врста прихода 722511, буџетска организација 0712800.

Путне смјернице се издају ако се објекат гради у заштитном или путном појасу јавних путева.

Уколико се објекат гради уз локални пут, Одјељење за просторно уређење у оквиру поступка издавања Локацијских услова у случају потребе, службеним путем прибавља сагласност од Одјељења за стамбено-комуналне послове и послове саобраћаја.

Ако се објекат гради уз регионални или магистрални пут, инвеститор се обраћа ЈП „Путеви Републике Српске“ Бања Лука.

Напомена: У овом случају се у поступак укључују власници сусједних непокретности који дају изјаве на записник код Одјељења за просторно уређење или достављају изјаву са овјереним потписима Одјељењу за просторно уређење.

Иако је законски рок за издавање Локацијских услова 15 дана од дана подношења комплетног Захтјева, Одјељење за просторно уређење издаје Локацијске услове у року од три дана.

Локацијски услови важе до измјене важећег или доношења новог документа просторног уређења који је био основа за издавање Локацијских услова.

У издатим Локацијским условима прописане се коју документацију је инвеститор дужан да достави уз Захтјев за издавање грађевинске дозволе.

3. ИЗДАВАЊЕ УВЈЕРЕЊА ДА СЕ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ НИСУ ПРОМИЈЕНИЛИ

Ако инвеститор не поднесе Захтјев за издавање грађевинске дозволе у року од годину дана од дана издавања Локацијских услова, прије подношења Захтјева за издавање грађевинске дозволе дужан је прибавити Увјерење да издати Локацијски услови нису промијењени.

Инвеститор је уз Захтјев за издавање увјерења

дужан да приложи и доказ о извршеној уплати административне таксе у износу од 20,00 КМ (наведени износ се уплаћује на жиро-рачун Града Зворник, број: 555-00602001655-29, врста прихода 722521, буџетска организација 0119160).

4. ИЗМЈЕНА И ДОПУНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Уколико инвеститор након издатих Локацијских услова има намјеру да гради објекат друге намјене, других хоризонталних и вертикалних габарита и другог положаја на парцели, дужан је да надлежном органу поднесе Захтјев за измјену и допуну Локацијских услова у коме ће навести у ком дијелу жели да измијени и допуну издате Локацијске услове.

Инвеститор је дужан да приложи и доказ о извршеној уплати административне таксе у износу од 20,00 КМ (наведени износ се уплаћује на жиро-рачун Града, број: 555-00602001655-29, врста прихода 722131, буџетска организација 9999999).

III ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА

1. ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Грађевинску дозволу издаје Одјељење за просторно уређење.

Инвеститор је дужан да поднесе Захтјев за издавање грађевинске дозволе и приложи следећу документацију:

1. Доказ о ријешеним имовинско-правним односима

Под доказом о ријешеним имовинско-правним односима подразумијева се земљиш-нокњижни извадак, посједовни лист и потврда о идентификацији парцела или лист непокретности уколико је успостављен катастар непокретности за катастарску општину на чијем подручју се налази земљиште.

Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Зворник, је надлежна за издавање ових докумената.

2. Главни пројекат у три примјерка (израђује га правно лице које има одговарајућу лиценцу)

3. Ревизија главног пројекта (ревизија није потребна за индивидуалне стамбене и индивидуалне стамбено-пословне објекте бруто грађевинске површине до 200 m²; ревизију израђује правно лице које има одговарајућу лиценцу)

4. Пољопривредна сагласност

Уколико је земљиште на коме се планира изградња објекта у јавној евиденцији уписано као њива, ливада, воћњак или пашњак, инвеститор подноси Одјељењу за привреду и друштвене дјелатности Градске управе Захтјев за доношење Рјешења о пољопривредној сагласности уз купљену таксу од 12,00 КМ.

Износ накнаде која се плаћа на име доношења Рјешење се одређује накнадно и зависи од површине парцеле и класе земљишта.

Култура	Класа земљишта							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	Коефицијент класе земљишта							
	500	400	300	200	100	100	100	100
Катастарски приход (KM/ha)								
Њиве	102,09	90,55	78,54	63,09	47,91	33,63	16,84	12,89
Воћњаци	107,50	96,22	79,40	63,01	43,13	30,34	0,00	0,00
Виногради	213,92	145,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ливаде	75,47	59,13	43,04	30,50	18,63	0,00	0,00	0,00
Пашњаци	13,43	10,91	8,73	7,76	4,91	3,27	0,00	0,00
Шуме	41,79	36,33	22,26	18,84	12,09	8,31	4,58	0,00

катастарски приход X коефицијент класе земљишта = износ накнаде (KM/ha)

5. **Противпожарну сагласност на техничку документацију** осим за индивидуалне стамбене објекте

Инвеститор подноси захтјев за издавање противпожарне сагласности Полицијској управи Зворник и прилаже Главни пројекат, Ревизију главног пројекта и Локацијске услове.

Накнада за издавање ове сагласности се креће од 50,00 KM до 290,00 KM, зависно од врсте објекта који се гради. Уплаћује се на буџет Републике Српске, на број рачуна 555-000-08053684-17.

6. **Електроенергетску сагласност на техничку документацију**

Инвеститор подноси Захтјев за издавање електроенергетске сагласности заједно са Главним пројектом, Ревизијом главног

пројекта и Локацијским условима, на адресу АД „Електро-Бијељина, Радна јединица Зворник.

Накнада за издавање ове сагласности се креће од 35,10 KM до 117,00 KM, зависно од намјене објекта који се гради и броја мјерних мјеста. Уплаћује се на рачун број: 555-001-00004000-94, позив на број: У03800147.

7. **Телекомуникациону сагласност**

Ова сагласност је потребна само ако се ради о изградњи објекта у обухвату спроведбеног просторно-планског документа.

Инвеститор подноси Захтјев за издавање телекомуникационе сагласности заједно са копијом катастарског плана, ситуационо-локационом скицом и Локацијским условима, на адресу АД „Телекомуникације Републике Српске“ Бања Лука, Извршна јединица

Зворник.

За издавање телекомуникационе сагласности не плаћа се такса.

8. **Комунална сагласност**

Инвеститор подноси Захтјев за издавање комуналне сагласности АД „Водовод и комуналије“ Зворник и прилаже Главни пројекат, Ревизију главног пројекта и Локацијске услове .

Накнада за издавање ове сагласности износи 58,50 КМ и уплаћује се на један од следећих бројева рачуна: 562-009-00002480-83, 555-006-00000732-50, 552-020-00010246-64, 551028-00007184-46, 571-100-00000215-53, 554-012-00000021-61, 161-000-01254300-32.

9. **Рјешење о висини накнаде на име ренте и накнаде на име уређења градског грађевинског земљишта**

(захтјев се подноси Накнада на име ренте и накнада на име уређења градског грађевинског земљишта се обрачунава само ако инвеститор намјерава да гради објекат на градском грађевинском земљишту. Да ли се локација на којој је планирана градња налази у обухвату градског грађевинског земљишта може се провјерити у Одјељењу за просторно уређење и на службеној страници Градске управе Града Зворник (<https://gradzvorник.org/progisi/>).

Захтјев за доношење Рјешења о висини накнаде на име ренте и накнаде на име уређења градског грађевинског земљишта се подноси Одјељењу за стамбено-комуналне послове Градске управе.

Уз Захтјев се прилажу следећа документа:

- a) Локацијски услови,
- b) Главни пројекат,
- c) Ревизија главног пројекта (само за објекте преко 200 m²)
- d) Доказ о легалности постојећег објекта ако на локацији постоји објекат (Грађевинска дозвола, Употребна дозвола, Рјешење о легализацији или Лист непокретности),
- e) пољопривредна сагласност-ако је изда-та,
- f) доказ о плаћању таксе у износу од 25,00 КМ на жиро-рачун Града Зворника, број: 555-006-02001655-29, врста прихода 722521, буџетска организација 0119160.

Износ накнаде на име уређења градског грађевинског земљишта зависи од:

- a) корисне површине објекта (утврђује се увидом у Главни пројекат) и
- b) инфраструктуре која постоји на парцели и у близини парцеле.

Накнада за уређење градског грађевинског земљишта износи од 17,00 КМ/m² (када осим путног, нема других прикључака на парцели) до 70,83 КМ/m² (када на парцели постоје сви инфраструктурни прикључци) корисне површине објекта.

Износ накнаде на име ренте зависи од :

- a) корисне површине објекта који ће се градити (утврђује се увидом у Главни пројекат),
- b) просјечне, коначне, грађевинске цијене једног метра квадратног корисне површине стамбеног или пословног простора на подручју јединице локалне са-

моуправе за претходну годину (у 2019. години је 706 КМ) и

- с) зоне градског грађевинског земљишта у којој се налази земљиште на коме инвеститор жели да гради објекат.

Зона	% просјечне, коначне, грађевинске цијене	Износ накнаде (КМ/м ²)
I	6	42.36
II	5	35.30
III	4	28.24
IV	3	21.18
V	2	14.12
VI	1	7.06

Накнада на име ренте за изградњу производних и сличних објеката се умањује за 1% у пет зона градског грађевинског земљишта, а у шестој зони за 0.5%.

Накнада на име ренте се смањује за износ накнаде за издавање Рјешења о пољопривредној сагласности.

Накнада на име уређења градског грађевинског земљишта и накнада на име ренте се умањују за корисну површину свих легалних постојећих објеката на мјесту градње.

Сходно напријед наведеном, без спровођења управног поступка није могуће тачно утврдити износ накнаде на име уређења градског грађевинског земљишта и накнада на име ренте.

Без уплате утврђених износа накнаде на име уређења градског грађевинског земљишта и накнаде на име ренте, инвеститору се не може издати грађевинска дозвола.

Инвеститор може закључити уговор са Градом Зворником о одложеном плаћању утврђених накнада на временски период највише до десет година. Уговор мора бити обезбијеђен банкарском гаранцијом. Уговор се сматра доказом да је регулисано плаћање утврђених накнада и на основу истог се може издати Грађевинска дозвола.

- 10. Геомеханички елаборат** (за све објекте преко 400 м² бруто грађевинске површине и чија висина прелази 15 м) и
- 11. Доказ о извршеној уплати накнаде на име ренте и накнаде на име уређења градског грађевинског земљишта.**
- 12. Доказ о извршеној уплати административне таксе** (такса износи 0.1% од предрачунске вриједности објекта утврђене техничком документацијом)
- 13. Доказ о извршеној уплати накнаде за финансирање катастра** (такса износи 0.3% од вриједности грађевинских радова утврђених техничком документацијом)

Да ли ће се тражити и друге сагласности и дозволе (нпр. водна сагласност, путна сагласност, еколошка дозвола и слично) зависи од саме локације изградње, постојећих инсталација и намјене објекта.

Иако је законски **рок за издавање Грађевин-**

Водна сагласност је потребна уколико се локација на којој је планирана изградња налази у близини водотока или се граничи са истим или је у непосредном контакту са зонама заштите изворишта.

Водну сагласност издаје ЈУ „Воде Српске“ Бијељина, а уз захтјев се прилаже следећа документација:

- а) копија личне карте/копија Рјешења о регистрацији,
- б) Копија катастарског плана, ЗК улошка/Листа непокретности, посједовног листа,
- в) Локацијски услови,
- д) Техничка документација (главни или изведбени пројекат),
- е) Доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 150 КМ на жиро рачун број 5620990000055687, врста прихода 722 111, буџетска организација 9999999. прималац: буџет Републике Српске, Бања Лука.

Захтјев са обавезном документацијом се предаје лично или путем поште на адресу ЈУ “ВОДЕ СРПСКЕ” Бијељина, Милоша Обилића 51, 76 300 Бијељина. Овај орган је дужан одговорити у року од 30 дана од дана пријема комплетираног захтјева.

Путна сагласност односно сагласност за изградњу/доградњу објеката, сагласност за локацију и изградњу прикључка на магистрални или регионални пут и сагласност за локацију и изградњу паркинг простора, издаје ЈП „Путеви Републике Српске“ Бања Лука. Инвеститор подноси захтјев и документацију која је прописана Правилником о начину прикључивања на јавни пут (Службени гласник Републике Српске, број 98/15) за сваку врсту објеката посебно.

Накнада за издавање ових сагласности се обрачунава у складу са Уредбом о висини накнаде за прикључивање на јавни пут и изградњу објеката у путном и заштитном појасу пута (Службени гласник Републике Српске, број 93/15), а уплаћује на жиро рачун ЈП „Путеви Републике Српске број 555-00700063600-62 са позивом на број који је додјељен поднијетом захтјеву.

Да ли ће се спроводити **претходна процјена и/или студија утицаја на животну средину** и прибављати **Еколошка дозвола**, зависи од намјене и капацитета објекта који се гради. Све то је прецизирано у Правилнику о пројектима за које се спроводи процјена утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби спровођења и обиму процјене утицаја на животну средину и Правилнику о постројењима која могу бити изграђена и пуштена у рад само уколико имају еколошку дозволу („Службени гласник Републике Српске“, број: 124/12).

Претходну процјену и/или Студију утицаја на животну средину могу израђивати само правна лица која имају лиценцу за обављање дјелатности из области заштите животне средине (списак истих је доступан на <https://www.vladars.net/sr-SP-Cyrl/Vlada/Ministarstva/mgr/Servisi/Pages/default.aspx>).

Еколошку дозволу издају Град Зворник, односно Одјељење за стамбено-комуналне послове и послове саобраћаја или Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију Републике Српске. Који орган ће бити надлежан, опет зависи од намјене и капацитета објекта који се гради.

Инвеститор треба да поднесе Захтјев за издавање еколошке дозволе на прописаном обрасцу и да приложи:

- a) Доказе уз захтјев за издавање еколошке дозволе прописане чланом 85. Закона о заштити животне средине („Службени гласник Републике Српске“, број: 71/12, 79/15 и 70/20) и припремљене од стране правног лица које има лиценцу за обављање дјелатности из области заштите животне средине и то у два оригинална штампана и једном електронском примјерку,
- b) копија Рјешења о регистрацији,
- c) копију Локацијских услова,
- d) доказ о у уплати административне таксе.

Уколико Еколошку дозволу издаје Град Зворник, односно Одјељење за стамбено-комуналне послове и послове саобраћаја, уплаћује се такса у износу од 40,00 КМ (жиро рачун број: 5550060200165529, врста прихода 722131, општина 119, буџетска организација 9999999, прималац: Буџет Града Зворник) или се купује таксена маркица у истом износу (поштански шалтер у Пријемној сали Градске управе Зворник).

Уколико Еколошку дозволу издаје ресорно министарство, уплаћује се такса у износу од 150,00 КМ (жиро рачун број: 5620990000055687, врста прихода 722111, општина 002, буџетски корисник 9999999, позив на број 0000000000, прималац: Јавни приходи РС).

Рок за издавање Еколошке дозволе је 60 дана од момента подношења потпуног захтјева. Захтјев се најприје ставља на јавни увид који траје 30 дана. Уколико нема примједби, Еколошка дозвола се може издати одмах по завршетку јавног увида.

Еколошка дозвола се издаје на период од пет година. Захтјев за ревизију Еколошке дозволе се мора поднијети најкасније три мјесеца пре истека периода важења Еколошке дозволе.

ске дозволе 15 дана од дана подношења комплетне документације, Одјељење за просторно уређење издаје Грађевинску дозволу у року од три дана.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако инвеститор не започне градњу у року од три године од дана када је Рјешење о издавању грађевинске дозволе постало извршно.

2. ИЗМЈЕНА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Инвеститор је дужан да поднесе Захтјев за измјену или допуну Грађевинске дозволе ако послџе издавања Грађевинске дозволе намјерава извршити измјене или допуне у техничкој документацији, односно главном пројекту, или ако током грађења жели да изврши измјене у односу на издату грађевинску дозволу или главни пројекат које утичу на положај, намјену, конструкцију, опрему, заштиту животне средине или стабилност, функционалност, димензије, односно спољни изглед објекта.

Ако се измјене и допуне односе на положај, промјену намјене, заштиту животне средине или стабилност, функционалност, димензије, спољни изглед објекта, инвеститору се претходно издаје Рјешење о допуни односно измјени Локацијских услова, под условом да се наведене промјене могу ускладити са документом просторног уређења на основу којег су постојећи Локацијски услови издати.

Ако инвеститор у току грађења жели да изврши измјене у односу на издату Грађевинску дозволу или Главни пројекат, дужан је да обустави радове до прибављања измјена или допуна

Грађевинске дозволе.

3. ОДОБРЕЊЕ ЗА РУШЕЊЕ

Уколико на локацији изградње будућег објекта постоје легално изграђени објекти које је потребно срушити, инвеститор је дужан обратити се Одјељењу за просторно уређење Захтјевом за издавање дозволе за уклањање објеката.

Уз захтјев се доставља следећа документација:

1. доказ о праву власништва,
2. пројекат уклањања објекта, осим за помоћне објекте, индивидуалне стамбене објекте, индивидуалне стамбено-пословне и пословне објекте бруто грађевинске површине до 400 м², ако није ријеч о сложеним објектима,
3. доказ о извршеној уплати накнаде у износу од 50,00 КМ на жиро рачун Града Зворник, број: 555-00602001655-29, врста прихода: 722521, буџетска организација: 0119160.

Ако се уклањањем објекта може угрозити јавни интерес (угрожавање споменика културе, комуналних и других инсталација), потребна је сагласност надлежних органа коју Одјељење за просторно уређење прибавља службеним путем за инвеститора.

Пројекат уклањања треба да садржи нацрте, технички опис уклањања објекта, начин одлагања грађевинског отпада и уређења парцеле и технологију уклањања објекта.

Дозвола за уклањање објекта није потребна за привремене монтажне објекте и за објекте за које није потребна грађевинска дозвола (помоћне објекте, надстрешнице, стакленике,

конзолне тенде, рекламне паное и слично.

Иако је законски **рок за издавање дозволе за уклањање објекта** 15 дана од дана подношења захтјева са комплетном документацијом, Одјељење за просторно уређење издаје дозволу за уклањање објекта у року од три дана.

4. ИСКОЛЧАВАЊЕ ОБЈЕКТА

Након што Рјешење о издавању Грађевинске дозволе постане коначно и извршно, а прије почетка грађења, инвеститор је дужан Одјељењу за просторно уређење поднијети Захтјев за исколчавање објекта.

Уз Захтјев се доставља следећа документација:

4. Локацијски услови,
5. Ситуационо-локациона скица,
6. Грађевинска дозвола,
7. Техничка документација на увид,
8. Снимак геометра,
9. Доказ о извршеној уплати накнаде у износу од 50,00 КМ на жиро рачун Града Зворник, број: 555-00602001655-29, врста прихода: 722521, буџетска организација: 0119160.

По обављеном увиђају на лицу мјеста, Одјељење за просторно уређење израђује Записник о исколчавању објекта.

5. ПРИЈАВА ИЗВОЂЕЊА РАДОВА ИНСПЕКЦИЈИ

Након исколчавања објекта инвеститор је дужан да пријави радове Одјељењу за инспекције Градске управе Зворник најкасније од седам дана прије почетка грађења.

Уз пријаву се прилаже следећа документација:

- Грађевинска дозвола,
- Записник о исколчавању објекта,
- Уговор о вршењу надзора,
- Уговор о грађењу.

Након пријаве радова, инвеститор може започети са грађењем објекта.

5. ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

Радове на грађењу објекта (осим грађења индивидуалних стамбених и индивидуалних стамбено-пословних објеката бруто грађевинске површине до 200 m²) изводе правна лица која имају одговарајућу лиценцу издату од стране Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију.

Извођач радова је дужан да пријави градилиште у складу са прописима о заштити на раду инспекцији рада најкасније седам дана прије почетка радова.

Обавеза извођача је да на градилишту има:

1. Лиценцу за грађење,
2. Рјешење о именовану одговорног лица на градилишту,
3. Уговор о ангажовању надзорног органа,
4. Одговарајућу лиценцу за вршење стручног надзора,
5. Уговор о грађењу,
6. Грађевинску дозволу,
7. Главни пројекат,
8. Грађевински дневник,
9. Књигу инспекција,

10. Документацију о испитивању уграђеног материјала, производа и опреме према програму испитивања из пројекта,
11. Записник о искомчењу објекта,
12. Записник о контроли темеља,
13. Шему организације градилишта и
14. Грађевинску књигу за објекте за које је уговорена обавеза њеног вођења.

Извођач радова је одговоран за квалитет извођења радова и дужан је да инвеститору и пројектанту укаже на евентуалне грешке у пројекту и захтјева од њих да грешке отклоне, те да уколико не отклоне грешку, исту пријави урбанистичко-грађевинској инспекцији и до коначне одлуке обустави радове.

Извођач је дужан да предузме мјере да приликом извођења радова на градилишту не буду угрожене безбједност објеката, живот и здравље лица, саобраћај, сусједни објекти и животна средина.

6. ПРОВЈЕРА ИСКОПА И ТЕМЕЉА ОБЈЕКТА

Након што је започео са грађењем објекта (извео радове на ископу и темељу објекта) инвеститор је дужан поднијети Захтјев Одјелјењу за просторно уређење да исти провјери да ли су ископ и темељи објекта изведени у складу са Записником о искомчавању.

Инвеститор је дужан да приложи и доказ о извршеној уплати таксе у износу од 20,00 КМ на жи-ро-рачун Града, број: 555-00602001655-29, врста прихода 722521, буџетска организација 0119160.

О извршеној провјери сачињава се Записник.

IV УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА

1. ИЗДАВАЊЕ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

Употребну дозволу издаје Одјелјење за просторно уређење.

Инвеститор је обавезан да поднесе Захтјев за издавање Употребне дозволе и да приложи следећа документа:

1. Грађевинску дозволу,
2. Главни пројекат на основу кога је издата грађевинска дозвола и извођени радови на изградњи објекта,
3. Пројекат изведеног стања у два примјерка (уколико су у току извођења радова вршене измјене у главном пројекту, а које су у складу са грађевинском дозволом),
4. Потврду о извршеном геодетском снимању објекта (издаје је Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове на основу снимка изведеног стања објекта)
5. Противпожарну сагласност на изведене мјере заштите од пожара, осим за индивидуалне стамбене објекте (Захтјев се подноси Полицијској управи у Зворнику и таксира се са таксом од 70,00 КМ до 290,00 КМ зависно од врсте објекта, а уз Захтјев се прилаже главни пројекат, ревизија главног пројекта и Локацијски услови),
6. Стручни налаз о прегледу и испитивању електроенергетских инсталација (израђује га овлашћено правно лице и накнада за издавање истог зависи од типа објекта),
7. Енергетски сертификат зграде (издаје га

Фонд за заштиту животне средине, на основу извјештаја овлашћеног правног лица којег ангажује инвеститор)

8. Увјерење да је измирена обавеза по основу прикључења објекта на јавни водовод (Захтјев са Грађевинском дозволом се подноси АД „Водовод и комуналије“ Зворник и не таксира се),
9. Изјаве извођача радова,

10. Изјаве надзорних органа,

Доказ о извршеној уплати административне таксе у износу од 50,00 КМ за помоћне, индивидуалне стамбене и индивидуалне стамбено-пословне објекте бруто грађевинске површине до 400 м² и 100,00 КМ за остале објекте на жиро рачун Града, број: 555-006-02001655-29, врста прихода 722521, буџетска организација 0119160.

Уколико су за објекат за који је потребно издати употребну дозволу, претходно прибављене водне смјернице у поступку издавања локацијских услова и водна сагласност у поступку издавања грађевинске дозволе, потребно је прибавити водну дозволу у поступку издавања употребне дозволе.

Водну дозволу издаје ЈУ „Воде Српске“ Бијељина, а уз захтјев се прилаже следећа документација:

- копија личне карте/копија рјешења о регистрацији,
- грађевинска или употребна дозвола (постојећи објекат),
- документација која потврђује испуњење услова из издате водне сагласности као и општих услова у складу са законским и подзаконским прописима,
- остала документација по захтјеву ЈУ „ВОДЕ СРПСКЕ“ Бијељина,
- Доказ о уплати Републичке административне таксе у износу од 250 КМ на жиро рачун број 562099000055687, врста прихода 722 111, буџетска организација 9999999. прималац: буџет Републике Српске, Бања Лука.

Уколико су за објекат за који је потребно издати употребну дозволу, претходно прибављене путне смјернице у поступку издавања локацијских услова и путна сагласност у поступку издавања грађевинске дозволе, потребно је прибавити путну дозволу у поступку издавања употребне дозволе.

Путну дозволу издаје ЈП „Путеви Републике Српске“ Бања Лука у складу са Правилником о начину прикључивања на јавни пут (Службени гласник Републике Српске, број 98/15) и Уредбом о висини накнаде за прикључивање на јавни пут и изградњу објеката у путном и заштитном појасу пута (Службени гласник Републике Српске, број 93/15).

2. ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД ОБЈЕКТА

Технички преглед објекта се мора обавити најкасније у року од 15 дана од дана подношења комплетног Захтјева за издавање Употребне дозволе.

Технички преглед обавља стручна комисија коју рјешењем формира Одјељење за просторно уређење и то у року од три дана од дана пријема комплетног Захтјева за издавање Употребне дозволе.

Технички преглед се може повјерити и правном лицу.

Инвеститор је дужан да на техничком прегледу обезбједи присуство учесника у грађењу и да Комисији достави на увид следећу документацију:

1. Грађевинску дозволу,
2. Доказе о квалитету изведених радова,
3. Документацију о извршеним испитивањима и резултатима тестирања носивости конструкције, ако се посебним прописима тестирање захтјева,
4. Грађевински дневник,
5. Грађевинску књигу, за оне објекте за које је уговорена обавеза њеног вођења,
6. Књигу инспекција и другу документацију дефинисану посебним прописима у зависности од врсте објекта.

У року од осам дана од дана техничког прегледа Комисија је дужна да сачини Извјештај о обављеном техничком прегледу у писаној форми у коме ће дати стручно мишљење да ли се објекат који је био предмет прегледа може користити, да ли постоје недостаци које треба

отклонити или да се грађевина поруши услед недостатака који се не могу отклонити.

Трошкове накнаде за рад Комисије сноси инвеститор. Износ трошкова зависи од типа и бруто површине објекта.

Врста објекта	Износ накнаде по члану (КМ)	
	минимални	максимални
Индивидуални стамбени	50,00	200,00
Индивидуални стамбено-пословни	60,00	250,00
Вишепородични стамбено-пословни	15,00 по стану	
	25,00 по локалу	
Економски	40,00	150,00
Пословни	60,00	350,00
Привредни	80,00	300,00
Магацинско-складишни објекти и отворене надстрешнице	50,00	200,00
Привремени објекти	50,00	70,00
Трафостанице и далеководи	100,00	300,00
Бензинске пумпе	200,00	350,00
Бензинске станице	150,00 по јединици	
Инфраструктурни објекти	од 0,8‰ до 1‰ од вриједности објекта	

3. ДОНОШЕЊЕ РЈЕШЕЊА

Рјешење о издавању Употребне дозволе доноси Одјељење за просторно уређење уколико је Комисија која је вршила технички преглед објекта у свом извјештају дала стручно мишљење да се објекат може користити.

V УКЊИЖБА ОБЈЕКТА

Након издавања Употребне дозволе инвеститор треба да се обрати Републичкој управи за геодетске и имовинско-правне послове, Подручној јединици Зворник, са Захтјевом за упис, односно укњижбу изграђеног објекта у јавну евиденцију.

НАПОМЕНА: Инвеститор може у току цијелог поступка добити информације о статусу Захтјева за издавање Грађевинске дозволе путем телефона број 387(0)056/232-247, емаил адресе prostorno@gradzvornik.org или лично

у Одјељењу за просторно уређење у канцеларији број 62, контакт особа Данило Зекић, ССС за управно-правне послове.

лежни орган доноси уколико је Комисија која је вршила технички преглед објекта у свом извјештају дала стручно мишљење да се објекат може користити.

НАПОМЕНА: У току цијелог поступка странка може добити информације о статусу захтјева за издавање грађевинске дозволе може добити путем телефона број: 056-232-247 може добити информацију о статусу предмета.

VI КОНТАКТ ПОДАЦИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА

Надлежни орган	Адреса	Телефон	E- MAIL/WEB
Одјељење за привреду и друштвене дјелатности	Светог Саве 124, 75400 Зворник	387(0)56/232-236	privreda@gradzvornik.org darko.stefanovic@gradzvornik.org www.gradzvornik.org
Одјељење за просторно планирање	Светог Саве 124, 75400 Зворник	387(0)56/232-248	prostorno@gradzvornik.org bosko.kojic@gradzvornik.org www.gradzvornik.org
Одјељење за стамбено-комуналне послове и послове саобраћаја	Светог Саве 124, 75400 Зворник	387(0)56/232-238	stambeno.komunalno@gradzvornik.org branko.jasic@gradzvornik.org www.gradzvornik.org
Одјељење за инспекције	Светог Саве 124, 75400 Зворник	387(0)56/490-363	inspekcije@gradzvornik.org fahir.ferhatbegovic@gradzvornik.org www.gradzvornik.org
АД "Телекомуникације Републике Српске", Извршна јединица Зворник	Светог Саве 66, 75400 Зворник	387(0)56/231-360	zvornik@mtel.ba www.mtel.ba

АД „Водовод и комуналије“ Зворник	Каракај 146/А, 75400 Зворник	387(0)56/212-020	vodovodikomunalije@teol.net
АД „Електро-Бијељина“, Извршна јединица Зворник	Каракај бб, 75400 Зворник	387(0)56/263-120	zvornik@elektrobijeljina.com www.elektrobijeljina.com
АД „Зворник стан“	Светог Саве 3-16 75400 Зворник	387(0)56/210-323	zvornikstan@yahoo.com
АД „Гас промет“ Пале	Бошка Југовића 18, 71420 Пале	387(0)57/226-551	gas-promet@paleol.net www.gaspromet.com
ЈУ „Воде Српске“ Бијељина	Милоша Обилића 51, 76300 Бијељина	387(0)55/201-784	bijeljina@voders.org www.voders.org
ЈП „Путеви Републике Српске“ Бања Лука	Трг Републике Српске 8, 78000 Бања Лука	387(0)51/334-500	info@putevirs.com www.putevirs.com
Републичка управа за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Зворник	Патријарха Павла 1, 75400 Зворник	387(0)56/210-089	katzvornik@rgurs.org www.rgurs.org
Нотарска комора Републике Српске	Алеја Светог Саве 57, 78000 Бања Лука	387(0)51/321-620	notarskakomorarars@blic.net www.notarrs.com/imenik/imenik.html
Министарство унутрашњих послова-Полицијска управа Зворник	Светог Саве 126, 75400 Зворник	387(0)56/233-100	portparolpu.zv@mup.vladars.net https://mup.vladars.net/
Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију	Трг Републике Српске 1, 78000 Бања Лука	387(0)51/339-520	kabinetministra@mgr.vladars.net www.vladars.net/eng/vlada/ministries/MSP-CEE
Фонд за заштиту животне средине Републике Српске	Краља Алфонса XIII број 21, 78000 Бања Лука	387(0)51/231-340	info@ekofundrs.org http://ekofondrs.org/



Г Р А Д
ЗВОРНИК

РЕПУБЛИКА СРПСКА

ГРАД ЗВОРНИК

УЛ.СВЕТОГ САВЕ 124

75400 ЗВОРНИК

тел. 056 232 251

e-mail zvornik@teol.net

www.gradzvornik.org